

Jaarrekening 2018



Geconsolideerde jaarrekening 2018

Woonstichting De Key

handelsnaam Woonstichting De Key
verder te noemen De Key

Geconsolideerde balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000	2018	2017
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	4.564.438	4.080.357
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	889.672	850.058
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	94.337	28.282
	5.548.447	4.958.697
<i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.542	15.451
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	10.874	10.875
3.2 Latente belastingvorderingen	-	5.852
3.3 Overige vorderingen	3.346	3.660
	14.220	20.387
Totaal vaste activa	5.579.209	4.994.535
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	10.000	12.100
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.744	2.121
4.3 Overige voorraden	23.656	21.832
	35.400	36.053
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	242	1.746
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.283	3.012
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	21	20
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	327	346
6.4 Overige vorderingen	3.958	3.507
6.5 Overlopende activa	1.267	1.497
	7.856	8.382
7.0 <i>Liquide middelen</i>	120.876	167.946
Totaal vlottende activa	164.374	214.127
TOTAAL ACTIVA	5.743.584	5.208.662

Geconsolideerde balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
<i>Groepsvermogen</i>		
8.1 Kapitaal	-	-
8.2 Herwaarderingsreserve	3.622.026	3.131.690
8.3 Overige reserves	799.030	745.035
Totaal groepsvermogen	4.421.056	3.876.726
<i>Voorzieningen</i>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.389	4.074
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	30.078	-
9.3 Overige voorzieningen	2.434	244
Totaal voorzieningen	36.901	4.318
<i>Langlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.181.724	1.212.369
10.2 Overige schulden	6.526	5.786
Totaal langlopende schulden	1.188.250	1.218.155
<i>Kortlopende schulden</i>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	23.626	32.763
Schulden aan leveranciers	1.214	3.165
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.757	10.756
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.210	3.628
11.4 Overige schulden en overlopende passiva	51.570	59.151
Totaal kortlopende schulden	97.377	109.463
TOTAAL PASSIVA	5.743.584	5.208.662

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
12 Huuropbrengsten	211.957	210.450
13 Opbrengsten servicecontracten	14.498	16.195
13 Lasten servicecontracten	-15.005	-16.302
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-40.946	-40.217
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.567	-54.653
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-31.815	-26.973
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	93.122	88.500
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-317	4.726
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.289	-2.926
17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.606	1.800
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	57.309	146.752
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-4.298	-6.509
Toegerekende organisatiekosten	-996	-1.349
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-39.748	-117.827
18 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.267	21.068
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	531.752	647.550
20 Overige waardeveranderingen voorraden	2.088	2.435
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	533.840	649.985
Opbrengst overige activiteiten	6.455	5.386
Kosten overige activiteiten	-6.219	-5.344
Netto resultaat overige activiteiten	235	42
Overige organisatiekosten	76	-
Leefbaarheid	-1.585	-2.240
Bedrijfsresultaat	635.349	759.155
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	607	984
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.070	-52.634
Saldo financiële baten en lasten	-48.463	-51.650
Resultaat voor belastingen	586.886	707.505
23 Belastingen	-42.555	-71.819
24 Aandeel in het resultaat van deelnemingen	-1	24
GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN	544.330	635.710

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2018

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Groepsresultaat na belastingen	544.330	635.710
Herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaal resultaat	544.330	635.710

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

Directe methode

x € 1.000	2018	2017
Operationele activiteiten		
Huren	212.811	209.280
Vergoedingen	18.336	16.740
Overige bedrijfsontvangsten	8.736	9.069
Rente ontvangsten / uitgaven	-541	-511
Saldo ingaande kasstromen	239.342	234.578
Erfpacht	-1.521	-1.867
Personeelsuitgaven	-22.909	-21.137
Onderhoudsuitgaven	-52.494	-56.883
Overige bedrijfsuitgaven	-48.685	-50.030
Rente uitgaven	-49.529	-50.884
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-707	-1.152
Verhuurderheffing	-27.860	-26.491
Vennootschapsbelasting	-349	-294
Saldo uitgaande kasstromen	-204.054	-208.738
Kasstroom uit operationele activiteiten	35.288	25.840
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	56.013	146.211
Verkoopontvangsten grond	-14	3.953
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	55.999	150.164
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-34.686	-20.932
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-31.126	-13.277
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-223	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-17.755	-13.648
Aankoop grond	-9.776	-4.695
Investeringen overig	-2.070	-1.318
Externe kosten bij verkoop	-3.045	-5.658
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-98.681	-59.528
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-42.682	90.636
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	11
Ontvangsten overig	100	3
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	100	14
Kasstroom uit (des)investeringen	-42.582	90.650

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

Directe methode

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Financieringsactiviteiten		
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-39.235	-74.767
Aflossingen ongeborgde leningen DAEB investeringen	-	-635
Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-65	-13.391
Kortgeld	-476	-825
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-39.776	-89.618
Mutatie liquide middelen	-47.070	26.872
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	167.946	141.074
Liquide middelen per 31 december	120.876	167.946
Mutatie geldmiddelen	-47.070	26.872

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018

Algemeen

Toegelaten instelling

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

Verslaggevingsperiode

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 31 maart 2019 en in euro's.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen van de groep, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Grondslagen voor consolidatie

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

Consolidatie van groepsmaatschappijen

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

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

Joint ventures

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

Lijst van kapitaalbelangen

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

Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	38,79%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%

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

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

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

1) In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA (39 leden per 31 december 2018).

Het aandeel in de kapitaalbelangen zijn ten opzichte van 2017 niet gewijzigd behalve V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere 38,79% (2017: 33,51%).

Overige verbindingen

Verder heeft Woonstichting De Key met de verbinding Stichting Loods 6 een bestuurlijke band door middel van het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen.

Per 20 december 2018 is de overige verbinding Stichting Beheer Hoogte Kadijk te Amsterdam

gefuseerd met Woonstichting De Key. Deze fusie heeft geen effect op de geconsolideerde jaarrekening. Voor een toelichting op de juridische fusie wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de enkelvoudige jaarrekening.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke onderdelen in de jaarrekening.

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen. In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven.

Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'. In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden

met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Key en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van De Key bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Key hanteert in haar beleid een streefhuur van 71% van de markthuur voor eengezinswoningen, 57% van de markthuur voor meergezinswoningen en 75% van de markthuur voor studenteneenheden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Key en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Voor de door De Key gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting bij de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van De Key en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Voor de door De Key gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting bij de beleidswaarde.
Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer.

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste

verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen: haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de

groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van de groep in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

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

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

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij een eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

Vorraden (onderhouds)materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

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

Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

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

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

Vorderingen

Huur- en overige vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Voorzieningen

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

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

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Voorziening latente belastingverplichting

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling en juridische geschillen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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 leningenniveau bepaald. Zie voor een nadere toelichting de post Financiële instrumenten.

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Woonstichting De Key heeft geen financial lease contracten. In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en-verliesrekening gebracht.

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

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 hiermee samenhangende kosten worden in dezelfde periode verantwoord.

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Voor een toelichting op de Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van één of meer van de onderstaande doelen;

- Een levensduur verlenging van een complex;
- Een mogelijke huurverhoging (als gevolg van o.a. het aanbrengen van verbeteringen);
- Het voldoen aan wettelijke vereisten;
- Is aan te merken als energietransitie.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2018

Vastgoedbeleggingen

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
<i>x € 1.000</i>				
Stand per 1 januari				
Aanschafprijs	1.358.268	1.348.445	401.562	470.431
Cumulatieve waardeveranderingen	2.722.089	2.157.294	448.496	385.149
Marktwaaarde per 1 januari	4.080.357	3.505.739	850.058	855.580
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	24.664	-	-8
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-2.560	-	-
Investeringsen	27.172	14.227	4.361	3.572
Desinvesteringsen buitengebruikstelling - aanschafprijs	-20	-4.979	-513	-
Desinvesteringsen buitengebruikstelling - waardeverandering	17	4.038	21	-
Desinvesteringsen verkoop - aanschafprijs	-16.397	-9.832	-8.866	-76.397
Desinvesteringsen verkoop - waardeverandering	-13.627	-24.851	-1.539	-5.786
Waardeverandering	477.304	588.167	55.682	58.840
Sfeerovergang - aanschafprijs	2.833	-14.257	-2.833	14.257
Sfeerovergang - waardeverandering	6.799	-	-6.799	-
Saldo	484.081	574.617	39.514	-5.522
Stand per 31 december				
Aanschafprijs	1.371.856	1.358.268	393.812	401.562
Cumulatieve waardeveranderingen	3.192.582	2.722.089	495.860	448.496
Marktwaaarde per 31 december	4.564.438	4.080.357	889.672	850.058

Verstreckte zekerheden

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

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

Vastgoed in exploitatie onder erfpacht

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

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

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 5.454 miljoen (2017: € 4.930 miljoen).

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

In vergelijking met vorig jaar is de indeling in waarderingscomplexen verfijnd, daarbij nog meer aansluitend bij de specifieke kenmerken van het vastgoed binnen de betreffende waarderingscomplexen.

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,13%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 864	€ 864	€ 864	€ 864	€ 864
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 822	€ 822	€ 822	€ 822	€ 822
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 453	€ 453	€ 453	€ 453	€ 453
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Er is gebruik gemaakt van een opslagenmethode om te komen tot de disconteringsvoet per complex. In het marktwaardeplatform waarin de grote corporaties samenwerken heeft dit jaar een verfijning plaatsgevonden van de opslagenmethodiek. Wij hebben dit jaar, omwille van de transparantie en vergelijkbaarheid, de verfijnde methodiek van het marktwaardeplatform gehanteerd.

In een aantal gevallen hebben wij gebruikt gemaakt van de correctiemogelijkheid die deze methode biedt:

- In overleg met (en op advies van) onze taxateur JLL hebben we woningportefeuillebreed een afslag van 10 basispunten gedaan ten opzichte van de standaardmethodiek. Dit om te komen tot marktconforme waarderings;
- Onze portefeuille bevat daarnaast een specifiek type vastgoed, namelijk studentenhuysvesting. Daar is de generieke methode niet volledig toereikend. Voor de complexen met kleine eenheden/ onzelfstandige eenheden is, in overleg met (en op advies van) onze taxateur JLL, een extra afslag op de disconteringsvoet gedaan van 25 basispunten om te komen tot marktconforme waarderings;
- Genoemde afslagen zijn zowel in het doorexploteer- als in het uitpondscenario toegepast.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3,00% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voordat deze wordt wederverhuurd, wordt mutatieleegstand genoemd. Mutatieleegstand heeft huurderiving tot gevolg. De huurderiving is gebaseerd op de markthuurl. Bij gereguleerde woningen is rekening gehouden met aansluitende verhuur. Bij geliberaliseerde woningen is rekening gehouden met 3 maanden mutatieleegstand.

Per marktwaardecomplex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Er is een minimum percentage van 4% gehanteerd, vorig jaar werd een minimumpercentage van 3% gehanteerd. Reden voor de verhoging van het minimumpercentage is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de best practice van het marktwaardeplatform. Het maximum percentage van 98% is, conform de best practice, aangepast naar 35% voor studenten en SSF. Reden is (naast aansluiting op de best practice) dat mutatiegraden van richting de 100% de mutatiekosten (te) zwaar doorwegen in de waardering.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Beheerkosten % van de markthuurl - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuurl - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%

Voor de disconteringsvoet van de niet-woningen is, analoog aan de methodiek bij de woningportefeuille, eveneens gebruik gemaakt van een opslagenmethodiek. Hier biedt het marktwaardeplatform slechts beperkt houvast. In overleg met de taxateur zijn op- en afslagen bepaald voor categorie, locatie en de verhouding contracthuurl/markthuurl.

Parameters parkeerplaatsen

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00
Beheerkosten - garagebox	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Gebruikte vrijheidsgraden woningen:

Mutatiegraad;

- Per marktwaardecomplex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Er is een minimum percentage van 4% gehanteerd, vorig jaar werd een minimumpercentage van 3% gehanteerd. Reden voor de verhoging van het minimumpercentage is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de best practice van het marktwaardeplatform. Het maximum percentage van 98% is, conform de best practice, aangepast naar 35% voor studenten en SSF. Reden is (naast aansluiting op de best practice) dat bij mutatiegraden van richting de 100% de mutatiekosten (te) zwaar doorwegen in de waardering.

Disconteringsvoet;

- Net als vorig jaar is gebruik gemaakt van een opslagenmethode om te komen tot de disconteringsvoet per complex. In het marktwaardeplatform waarin de grote corporaties samenwerken heeft dit jaar een verfijning plaatsgevonden van de opslagenmethodiek. Wij hebben dit jaar, omwille van de transparantie en vergelijkbaarheid, de verfijnde methodiek van het marktwaardeplatform gehanteerd. Hierbij wordt uitgegaan van een basis disconteringsvoet, waarop af- en opslagen plaatsvinden op basis van locatie, object, duurzaamheid en omvang.

Markthuur;

- De Key heeft in overleg met de Amsterdamse corporaties en taxateurs voor het Amsterdamse bezit de markthuur bepaald op basis van leegwaarde/m2, type bezit en m2 van de woningen. Dit is uniform overgenomen voor al onze vrije sector woningen. Voor de sociale huurwoningen is de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur, tenzij de markthuur conform eerder beschreven methodiek lager is dan de maximale huur.

Leegwaardeontwikkeling;

- De gehanteerde leegwaardestijging is in overleg met de corporaties en taxateurs van het marktwaardeplatform noordelijke randstad op gebiedsniveau vastgesteld. De gehanteerde leegwaarde stijging is mede gebaseerd op de verkooptransacties van de deelnemende corporaties en daardoor een betere afspiegeling van de kwaliteit van het bezit van de corporaties dan verkooptransacties op funda, kadaster, etc..

Leegwaarde;

- De Key heeft voor de marktwaarde 2018 aan extern bureau AMWOCO opdracht gegeven om voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde te bepalen per peildatum 31-12-2018. Bij deze leegwaarden zijn ook referentiewoningen aangeleverd, waarbij de Amsterdamse corporaties hun verkoopgegevens hebben aangeleverd. Deze gegevens in combinatie met openbare gegevens (Kadaster, Calcasa) zorgt voor een brede pool aan referenties waarbij ook het corporatiebezit voldoende is vertegenwoordigd in de referenties.

Elke woning van De Key heeft, net als elke referentiewoning, een score gekregen voor conditie en afwerkingsniveau. Op basis van een standaardmethodiek zijn deze conditiescores in eerste instantie opgesteld. Een registertaxateur bij Amwoco vergelijkt vervolgens de conditiescores met de scores van de referentieobjecten en past waar nodig de conditiescores aan om te komen tot vergelijkbare referenties.

Onderhoud;

- De Key hanteert voor het bepalen van de hoogte van het instandhoudingsonderhoud de VEX-normen en het onderhoud dat daarbij hoort. Voor onzelfstandige eenheden is 50% van deze norm ingerekend. Voor het achterstallig onderhoud maakt De Key gebruik van de investeringen die zijn opgenomen op technisch meerjarenonderhoudsbegrotingen voor de komende vijf jaar.

Erfpacht;

- Binnen Amsterdam zijn specifieke afspraken over erfpacht. Deze afspraken zijn vastgelegd in een waarderingsprotocol en zijn in 2018 op initiatief van de Amsterdamse corporaties en hun taxateurs geactualiseerd.

Exityield.

- Er is uitgegaan van door TMS, conform het Waarderingshandboek 2018, berekende eindwaarden. Bij twee complexen is in overleg met de taxateur handmatig ingegrepen, aangezien de standaardmethodiek voor deze complexen tot onrealistisch lage eindwaarden leidde.

Gebruikte vrijheidsgraden voor bedrijfsmatig vastgoed:

Disconteringsvoet;

- Omdat voor niet-woningen het marktwaardenplatform weinig aanknopingspunten biedt, zijn in overleg met de taxateur de disconteringsvoeten bepaald. Hierbij is uitgegaan van een basisdisconteringsvoet van 5,7% met op- en afslagen voor type, locatie en verhouding contractuur/markthuur.

Markthuur.

- De markthuren zijn bepaald in overleg met de taxateur.

Gebruikte vrijheidsgraden voor parkeren:

Mutatiegraad;

- Per marktwaardecomplex is de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Er is een minimale mutatiekans van 4% gehanteerd. Vorig jaar bedroeg de minimale mutatiekans 3%. Er is dit jaar aangesloten bij de minimale mutatiekans van de woningwaardering (conform best practice).

Markthuur;

- De markthuren zijn bepaald in overleg met de taxateur.

Leegwaarde;

- De leegwaarden zijn bepaald in overleg met de taxateur.

Disconteringsvoet.

- Omdat voor niet-woningen het marktwaardenplatform weinig aanknopingspunten biedt, zijn in overleg met de taxateur de disconteringsvoeten bepaald. Hierbij is uitgegaan van een basisdisconteringsvoet van 5,7% met op- en afslagen voor type, locatie en verhouding contractuur/markthuur.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2017	4.080.357	850.058	4.930.415
Voorraadmutaties			
Verkoop	-30.024	-10.305	-40.329
Classificatiewijzigingen	9.632	-9.632	-
Subtotaal voorraadmutaties	-20.392	-19.937	-40.329
Mutatie objectgegevens			
Aanpassing complexdefinitie	-1.421	3.723	2.302
Contractuur en leegstand	65.046	13.635	78.681
WOZ waarde	-59.206	-6.154	-65.360
Achterstallig onderhoud	-37.373	-2.198	-39.571
Overige mutaties objectgegevens	-17.345	10.608	-6.737
Subtotaal mutatie objectgegevens	-50.299	19.614	-30.685
Methodische wijzigingen handboek en software			
Overdrachtskosten in eindwaarde	-64.773	-15.999	-80.772
Overige effecten	1.214	4.330	5.544
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-63.559	-11.669	-75.228
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters en markthuurstijging	274.823	3.623	278.446
Leegwaardestijging	217.736	21.458	239.194
Kosten (splitsingskosten, belastingen en verzekeringen)	22.629	2.950	25.579
Onderhoud	7.216	-3.104	4.112
Beheerkosten	-5.150	-434	-5.584
Verhuurderheffing	4.764	-326	4.438
Disconteringsvoet	79.876	18.662	98.538
Overige parameters	16.437	8.777	25.214
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	618.331	51.606	669.937
Marktwaarde 2018	4.564.438	889.672	5.454.109

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

Voorraadmutaties -/- € 39,7 miljoen

Verkoop -/- € 40,3 miljoen

In 2018 hebben we 128 woningen en 40 niet-woningen verkocht, met een gemiddelde marktwaarde van € 0,218 miljoen voor de woningen en € 0,292 miljoen voor de niet-woningen. Tevens is ons aandeel van verkopen in vof IBBA verwerkt, ter waarde van € 0,639 miljoen.

Mutatie objectgegevens -/- € 30,7 miljoen

Aanpassing complexdefinitie €2,3 miljoen

Door complexen te splitsen in deelcomplexen is het aantal complexen waar een doorexplotatieverplichting op rust gedaald. Teruggerekend naar woningen gaat dit om een afname van 21,4% (van 21.307 naar 16.743). Dit heeft een effect van € 10,8 miljoen. Doordat maximale huren hierdoor specifiekere toegerekend kunnen worden aan waarderingscomplexen heeft een complex een sterk lagere maximale huur dan vorig jaar, met een negatief effect van € 8,5 miljoen. Deze effecten tezamen leiden tot een positief effect op de marktwaarde van € 2,3 miljoen.

Contractuur en leegstand € 78,7 miljoen

De gemiddelde contractuur voor de woningen is gestegen van € 509,46 in 2017 naar € 526,37 in 2018 (+3,32%). Een positief effect van € 49,6 miljoen. Het aantal VHE's met leegstand is gedaald van 326 in 2017 naar 305 in 2018. Ondanks de daling, levert dit een positief effect op doordat de waarde van deze eenheden een hogere marktwaarde hebben (€ 68.000). Het positief effect hiervan is € 29,1 miljoen.

WOZ-waarde +/- € 65,4 miljoen

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 187.290 in 2017 naar € 240.462 in 2018 (+28,39%). De WOZ-waarde wordt gebruikt als grondslag voor de lokale belastingen en de inschatting van de verhuurderheffing. De verhoging van de WOZ-waarde zorgt voor hogere kosten en heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 65,4 miljoen.

Achterstallig onderhoud +/- € 39,6 miljoen

In 2018 hebben we rekening gehouden met meer achterstallig onderhoud dan in 2017. Het achterstallig onderhoud stijgt van € 53,7 miljoen naar € 97,1 miljoen (+ 80,9%).

Overige mutaties objectgegevens +/- € 6,7 miljoen

Als gevolg van een betere registratie van de parkeergelegenheden heeft hier een aantal herclassificaties plaatsgevonden van garagebox naar parkeerplaats (ongeveer 2.000 stuks). Parkeerplaatsen krijgen minder onderhoudslasten toegerekend vanuit het handboek dan garageboxen. Tezamen met nog een aantal effecten uit de basisgegevens van het vastgoed, heeft dit een positief effect van € 8 miljoen. Daarnaast is er meer erfpacht ingerekend dan vorig jaar, dit heeft een negatief effect van € 10,5 miljoen. Tenslotte zijn de contractgegevens van BOG/MOG/ZOG beter in kaart gebracht, resulterend in een waardedrukkend effect van € 4,2 miljoen.

Methodische wijzigingen +/- € 75,2 miljoen

De nieuwe regels in het waarderingshandboek 2018 hebben de volgende effecten gehad op de marktwaarde:

Overdrachtskosten in de eindwaarde +/- € 80,8 miljoen

Volgens het handboek 2018 wordt voor alle modellen een extra correctie gedaan in de eindwaarde voor de overdrachtskosten. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 81 miljoen.

Overige effecten € 5,5 miljoen

In tegenstelling tot vorig jaar, wordt bij een lagere markthuur dan de contractuur deze niet meer direct afgetopt, maar pas bij mutatie. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 7,8 miljoen. Overige effecten, leiden gezamenlijk tot een negatieve mutatie van € 2,3 miljoen.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen € 669,3 miljoen**Macro-economische parameters en markthuurstijging € 278,4 miljoen**

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2018 hoger ingeschat dan in 2017.

Dit leidt per saldo tot een positief effect op de marktwaarde van 76,2 miljoen.

De gemiddelde markthuur is met 18,5% gestegen. Dit leidt tot een positief waarde-effect van € 216,2 miljoen. De markthuurstijging werd in 2017 nog boveninflatoir ingerekend voor de 1e drie jaar. In de marktwaarde 2018 wordt deze stijging gelijk gesteld aan de prijsinflatie. Dit heeft een waardedrukkend effect van € 44,4 miljoen. Hiertegenover is (conform het handboek 2018) ten opzichte van 2017 een structureel hogere, eeuwigdurende boveninflatoire huurverhoging voor zelfstandige woonegelegenheden ingerekend, met een positief effect van € 30,4 miljoen.

Leegwaardestijging € 239,2 miljoen

De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van € 227.041 in 2017 naar € 282.300 in 2018 (+24,34%).

Kosten (splitsingskosten, belastingen en verzekeringen) € 25,6 miljoen

Zowel het gemiddelde OZB-tarief als het gehanteerde tarief voor belastingen en verzekeringen zijn, conform het handboek, lager dan in 2017. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Onderhoud € 4,1 miljoen

Het gemiddeld ingerekend instandhoudingsonderhoud per woning per jaar is met 0,1% gedaald.

Beheerkosten -/- € 5,6 miljoen

De beheerkosten zijn licht gestegen en hebben een waardedrukkend effect van € 5,6 miljoen.

Verhuurderheffing € 4,4 miljoen

De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 4,4 miljoen.

Disconteringsvoet € 98,5 miljoen

Binnen de Toegelaten Instelling is de gemiddelde disconteringsvoet van de BOG/MOG/ZOG-eenheden gedaald van 8,16% naar 7,85%. Dit heeft een positief effect van € 21,5 miljoen. De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is licht gedaald. Dit heeft een positief effect van € 69,6 miljoen. Voor de dochter geldt dat de gemiddelde disconteringsvoet van de BOG/MOG/ZOG-eenheden is gedaald van 8,1% in 2017 naar 7,8% in 2018 en de gemiddelde disconteringsvoet van woningen is gedaald van 6,03% in 2017 naar 5,98% in 2018 (-0,05%). Dit effect is € 7,4 miljoen.

Overige parameters € 25,2 miljoen

Door de herindeling van de complexen zijn de mutatiekansen en de doorexploteer- respectievelijk uitpondscenario's veranderd ten opzichte van vorig jaar. Per saldo volgt hier een positief effect van € 15,5 miljoen uit. Een ander gevolg van de herindeling is dat een aantal eenheden (47 stuks) volgens een ander waarderingsmodel is gewaardeerd, met een negatief effect van € 2,3 miljoen. Een wijziging in de exityield heeft een positief effect van € 2,9 miljoen. Tenslotte heeft een aantal kleinere mutaties een gezamenlijk effect van € 9,1 miljoen, wat het totale effect van de overige parameters op € 25,2 miljoen brengt.

Schattingen

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woonegelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen, waarbij de marktwaarde van de gehele portefeuille van De Key is opgenomen:

Scenario	gehanteerd in basis	scenario input	marktwaarde ultimo 2018	effect op marktwaarde	
				€	%
Basis			5.454.109.265		
Leegwaardeontwikkeling	divers	op inflatie vanaf 2019	5.420.947.508	-33.161.757	-0,61%
Instandhoudingsonderhoud	divers	+ € 100 per woning per jaar	5.340.927.519	-113.181.746	-2,08%
Huurstijging	3 jaar boven inflatie	alle jaren op inflatie	5.339.116.312	-114.992.953	-2,11%
Disconteringsvoet	divers	+ 40 basispunten	5.007.057.035	-447.052.230	-8,20%

Hypothecaire zekerheden

Voor de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen geldt dat dit wordt gefinancierd door interne leningen met de aandeelhouder.

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op beleidswaarde

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

x € 1.000	2018
Eengezinswoningen (EGW)	145.016
Meergezinswoningen (MGW)	1.806.510
Studenteneenheden (STUD)	298.291
Bedrijfsmatig onroerend goed	229.045
Maatschappelijk onroerend goed	11.414
Zorgvastgoed (intramuraal)	90.609
Parkeergelegenheden	75.772
Totaal	2.656.657
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	5.454.109
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	2.797.452

Uitgangspunten beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het volkshuisvestingsverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 7 Financiële continuïteit.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap	effect op marktwaaarde	
			x € 1000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat			5.454.109	100%
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en doorexpluiten	Volledig doorexpluiten	-287.375	-5%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	-2.264.064	-42%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids-onderhoudsnorm	-2.470.949	-45%
Stap 4: beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids-beheernorm	-2.797.452	-51%
Beleidswaarde			2.656.657	49%

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 692,65 per maand (71% van de markthuur);
- voor meergezinswoningen: € 695,79 per maand (57% van de maximaal markthuur);
- voor studenteneenheden € 364,87 per maand (75% van de maximaal markthuur).

De methodiek om te komen tot de streefhuur op doorexplotatie is afgestemd met de externe toezichthouder. De streefhuur van de woningen die gelabeld zijn voor uitpanden of liberalisatie zijn aangepast ten opzichte van de streefhuur die in de marktwaarde is gehanteerd. Met de aanpassingen wordt recht gedaan aan de wet- en regelgeving die bij het doorexplotieren van woningen van toepassing is.

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.330,83 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.556,31 per verhuureenheid per jaar;
- voor studenteneenheden € 1.037,98 per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.096,10 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.202,96 per verhuureenheid per jaar;
- voor studenteneenheden € 891,54 per verhuureenheid per jaar.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 7.471,2 miljoen (2017: € 5.501,4 miljoen).

In 2019 onderzoekt De Key de overgang van onderneming voor het bezit dat is gelegen in Zandvoort en het personeel dat daar werkzaam is. De onderneming in Zandvoort betreft het vastgoed in deze regio, een leningenportefeuille ter financiering van dat vastgoed en een aantal medewerkers. Het bezit bestaat uit 2.540 woningen, 9 BOG objecten, 372 parkeerplaatsen met een totale marktwaarde in verhuurde staat van € 386 miljoen. Het onderzoek leidt mogelijk tot een overeenkomst inzake de overgang van onderneming met een andere corporatie. De onzekerheden in dit proces zijn momenteel nog dermate groot dat overgang van onderneming nog niet in de jaarrekening is verwerkt. Een definitief besluit wordt op zijn vroegst in de tweede helft van 2019 verwacht. Indien er sprake is van overgang van onderneming heeft dit mogelijk een effect op de volgende posten in de jaarrekening: de omvang van de vastgoedbeleggingen, de omvang van de belastinglatenties, de omvang van het eigen vermogen, de leningenportefeuille en de verantwoorde verplichtingen die betrekking hebben op personeel. Daarnaast zal dit een impact hebben op het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, netto gerealiseerd resultaat verkoopvastgoedportefeuille, ongerealiseerde waardeveranderingen en de rentelasten in de winst- en verliesrekening. Als gevolg van bovenstaande impact zal ook het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door deze mogelijke transactie.

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 3.622,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 3.131,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.626,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Key. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2018	2017
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	32.247	21.635
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.040	-12.082
Boekwaarde per 1 januari	24.208	9.553
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	66.577	35.268
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-24.656
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	-	2.559
Overboeking naar kosten	-133	-
Overboeking onrendabel naar kosten	34	-
Waardeverandering	-738	1.483
Saldo	65.740	14.655
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	98.691	32.247
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.743	-8.040
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	89.948	24.208
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	94.337	28.282
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-4.389	-4.074
	89.948	24.208

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 4,4 miljoen (2017: € 4,1 miljoen) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 4,3 miljoen (2017: € 3,4 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar 2018 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,5 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2017: € 0,4 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,3% (2017: 1,7%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 1,9% (2017: 4,0%) 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.

Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
x € 1.000	2018	2018	2018	2017	2017	2017
Stand per 1 januari						
Aanschafwaarde	14.613	6.026	20.638	14.972	5.526	20.498
Cumulatieve afschrijvingen	-2.001	-3.187	-5.187	-2.241	-3.039	-5.280
Boekwaarde per 1 januari	12.612	2.839	15.451	12.731	2.487	15.218
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
- Investerings	1.278	834	2.112	-	1.346	1.346
- Buitengebruikstelling	-314	-424	-738	-359	-847	-1.206
- Afschrijvingen	-166	-855	-1.021	-119	-927	-1.046
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	243	495	738	359	780	1.139
Saldo	1.041	50	1.091	-119	352	233
Boekwaarde per 31 december	13.653	2.889	16.542	12.612	2.839	15.451
Stand per 31 december						
Aanschafwaarde	15.577	6.435	22.012	14.613	6.026	20.638
Cumulatieve afschrijvingen	-1.924	-3.546	-5.470	-2.001	-3.187	-5.187
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	13.653	2.889	16.542	12.612	2.839	15.451

De WOZ van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 6,4 miljoen (2017: € 6,4 miljoen).

Voor de verwachte gebruiksduur wordt verwezen naar de paragraaf afschrijvingen in de waardering-grondslagen.

Financiële vaste activa

	3.1 Deel- nemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
x € 1.000				
Stand per 1 januari 2018	10.875	5.852	3.660	20.387
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Vrijval/aflossingen	-	-	-314	-314
Resultaat deelnemingen	-1	-	-	-1
Waardemutatie	-	-5.852	-	-5.852
STAND PER 31 DECEMBER 2018	10.874	-	3.346	14.220

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

x € 1.000	Vestigings- plaats	Aandeel	Deelnemings	Deelnemings
			waarde per 31 december 2018	waarde per 31 december 2017
Woningnet N.V.	Weesp	5,1%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.603	10.604
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			10.874	10.875

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

Zie toelichting voorziening latente belastingverplichting.

3.3 Overige vorderingen

x € 1.000	2018	2017
Leningen U/G	6.629	7.040
Af: voorziening leningen U/G	-4.457	-4.612
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.132	1.190
Overige vorderingen	42	42
	3.346	3.660

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico voor een bedrag van € 4,5 miljoen (2017: € 4,6 miljoen).

Voorraden

x € 1.000	2018	2017
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	12.508	14.607
Bijzondere waardevermindering	-2.508	-2.507
	10.000	12.100
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.744	2.121
Bijzondere waardevermindering	-	-
	1.744	2.121
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	39.727	37.240
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-16.238	-15.839
Onderhoudsmaterialen	167	431
	23.656	21.832
TOTAAL VOORRADEN	35.400	36.053

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop betreft een positie in Haarlem en een object aan de Poeldijkstraat te Amsterdam.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Dit betreft een deel van de positie met als bestemming bedrijfsmatig onroerend goed. In overeenstemming met de woningwet zijn wij voornemens om deze positie op de markt aan te bieden. In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2018 geen rente geactiveerd (2017: nihil).

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. De Key heeft op basis van haar strategische portefeuillebeleid besloten deze grondpositie te verkopen. De aankoopprijs is volledig voorzien.

In 2008 zijn grond en opstallen aangekocht in Zandvoort ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2013 is een deel van de grond en opstallen verkocht. In 2015 is een hertaxatie uitgevoerd. De Key is momenteel in gesprek met de gemeente Zandvoort over de ontwikkeling van deze positie.

In 2007 is 0,04 ha grond aangekocht aan de van Hallstraat in Amsterdam ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2018 heeft een hertaxatie plaatsgevonden. De Key is momenteel in gesprek met de gemeente Amsterdam over de ontwikkeling van deze positie.

In 2007 zijn grond en opstallen aangekocht in Diemen ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten en vindt verhuur via tijdelijke exploitatie van studenteneenheden plaats op een deel van dit terrein. In 2018 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

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

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Geactiveerde kosten	8.187	37.621
Af: gedeclareerde termijnen	-7.946	-34.389
Af: projectvoorzieningen	-	-1.486
	241	1.746

De stand heeft betrekking op het project Rieteland Oost en Blok 59. De rentevoet bedraagt 1,9% (2017: 4,0%). De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is ultimo 2018 uitverkocht. In 2019 wordt de afwikkeling van deze projecten verwacht.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Huurdebiteuren	5.403	6.361
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.120	-3.349
	2.283	3.012

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

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
IJ-mij Beheer B.V.	21	20
	21	20

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Omzetbelasting	-	28
Vennootschapsbelasting	327	318
	327	346

6.4 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Debiteuren	3.210	2.855
Overige vorderingen	748	652
	3.958	3.507

6.5 Overlopende activa

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Vooruitbetaalde kosten	411	727
Transitorische rente leningen	-	238
Nog te factureren aan VvE's	9	12
Overig	847	520
	1.267	1.497

7.0 Liquide middelen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Vrij opneembare banktegoeden	120.876	167.946
	120.876	167.946

Bij de ING bank is een totaalbedrag van € 15,9 miljoen op spaarrekeningen belegd. De banktegoeden inclusief de spaarrekeningen zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

8.0 Groepsvermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	3.622.026	3.131.690
Overige reserves	799.030	745.035
	4.421.056	3.876.725

8.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2018 € 45,- (2017 € 45,-).

8.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	3.131.690	2.646.262
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-21.806	-27.760
Voorgestelde resultaatbestemming	512.142	513.188
Stand 31 december	3.622.026	3.131.690

8.3 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	745.035	594.754
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	21.806	27.760
Voorgestelde resultaatbestemming	32.189	122.521
Stand 31 december	799.030	745.035

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2018 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Van het resultaat, een winst van € 544,3 miljoen, is € 32,2 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht en € 512,1 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Vastgoed in ontwikkeling		
<i>Stand 1 januari</i>	4.074	9.425
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	1.011	177
Onttrekking	-696	-5.528
Stand per 31 december	4.389	4.074
Looptijd < 1 jaar	3.454	4.074
Looptijd > 5 jaar	935	-

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 3,5 miljoen. Dit betreft het project Columbusplein dat naar verwachting eind 2019 zal worden opgeleverd. Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Verrekenbare tijdelijke verschillen	-	-26.335
Compensabele verliezen	-	-7.687
Voorziening latente belastingverplichting	30.078	28.170
	30.078	-5.852

De post verrekenbare tijdelijke verschillen is nihil geworden doordat de totale waarde van de activa in exploitatie commercieel hoger ligt dan de totale fiscale waardering van deze activa. Het compensabel verlies is op basis van de ingenomen fiscale standpunten volledig verrekend en derhalve op nihil gewaardeerd. De voorziening latente belastingverplichting wordt hieronder nader belicht.

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>	-	1.626
Herrubricering van latente belasting vordering	28.170	-
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Dotaties ten laste van resultaat	1.908	26.544
Herrubricering naar latente belasting vordering	-	-28.170
Stand per 31 december	30.078	-

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

<i>x € 1.000</i>	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
Tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	27.297	18.269	-9.028	18.269
Verkopen komende 15 jaar	-	7.842	7.842	7.842
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten	2.403	2.059	-344	433
Herinvesteringsreserve	378		-378	
Herrubricering schuld	-	-34.022	-34.022	-
Herrubricering vordering	-	5.852	-	-
Totaal voorziening latente belastingen	30.078	-	-35.930	26.544

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018:

<i>x € 1.000</i>	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	20,5%
Waarde van vastgoed in exploitatie	5.454.108	4.805.539	-648.569	-132.957
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten	39.478	26.797	-12.681	-2.600
Herinvesteringsreserve	8.610	-	-8.610	-1.765
	5.502.196	4.832.336	-669.860	-137.322

Tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen

Voor het verslagjaar 2018 is besloten om op totaal portefeulleniveau het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen. In 2017 gebeurde dit op complexniveau. Het tijdelijke verschil waarbij de waardering op marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de fiscale waarde leidt tot een passieve latentie. Het verschil wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van het verschil bedraagt € 127,5 miljoen. Het verschil wordt over een periode van 50 jaar contant gemaakt, tegen een netto rentevoet van 3,13%. De latentie bedraagt ultimo 2018 € 27,3 miljoen.

De verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten van € 2,6 miljoen nominaal is contant gemaakt € 2,4 miljoen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 3,13%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 3 jaar.

De verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van herinvesteringsreserve € 8,6 miljoen nominaal is contant gemaakt € 0,4 miljoen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 3,13%. Daar de herinvesteringsreserve wordt besteed aan vaste activa is een gemiddelde looptijd van 50 jaar gebruikt bij het contant maken.

9.3 Overige voorzieningen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	244	406
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	2.220	-
- Onttrekking	-30	-162
Stand per 31 december	2.434	244

De post overige voorzieningen is gevormd voor € 1,6 miljoen aan geschatte aangevane verplichtingen onderhoud en € 0,8 miljoen aan juridische geschillen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 2,2 miljoen.

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

10.1 Langlopende schulden

	Schulden aan krediet instellingen
Schuldrestant	1.245.022
Kortlopende schulden	-32.653
Stand per 1 januari 2018	1.212.369
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Vervallen consolidaties	-607
Contractaflossing boekjaar	-32.654
Extra aflossing	-6.504
Saldo	-39.765
Schuldrestant	1.205.257
Aflossingsverplichting komend jaar	-23.533
Stand per 31 december 2018	1.181.724
Looptijd korter dan 1 jaar	23.533
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	102.608
Looptijd langer dan 5 jaar	1.079.116

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.201,1 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 4,2 miljoen op verbindingen.

De vervallen consolidatie heeft betrekking op V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IbbA).

Woonstichting De Key

Zekerheden

De door Woonstichting De Key aangevane leningen met het schuldrestant van € 1.201,1 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.199,2 miljoen (2017: € 1.237,6 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en heeft betrekking op de gemeente Amsterdam en Zandvoort.

Het restant van € 1,9 miljoen (2017: € 2,6 miljoen) wordt geborgd door de gemeente Diemen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting De Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 5.082,8 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,94% (2017: 3,94%). 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:

<i>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	718.082
Basisrenteleningen	482.988
Stand per 31 december 2018	1.201.070

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

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

De rente van de variabel rentende lening (zogenoemde 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 8 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,00% en 0,20%.

Renterisico

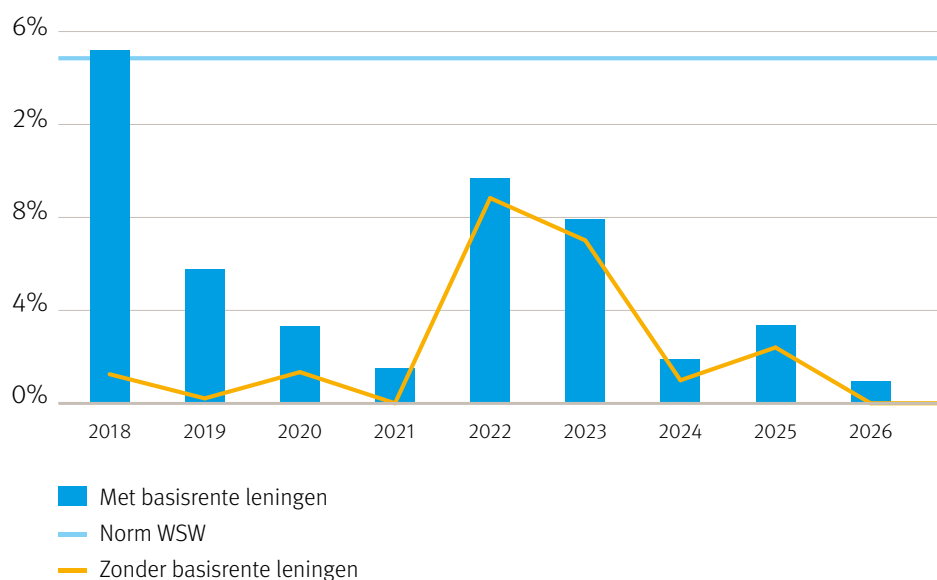
Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen.

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

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

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

Ontwikkeling renterisico



Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 10 jaar benaderd. Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op 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 € 142,1 miljoen en € 101,4 miljoen in respectievelijk 2019 en 2020. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat basisrenteleningen slechts voor 50% meetellen in het berekenen van het renterisico zoals weergegeven in bovenstaande figuur.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

<i>x € 1 miljoen</i>	2019	2020
Renteconversie regulier	1,5	14,2
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	0,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	139,6	85,4
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	1,0	1,8
Totaal	142,1	101,4

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	765.000
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	431.817
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	2.813
Overige	1.440
Stand per 31 december 2018	1.201.070

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 2018 32,0 jaar (2017: 33,0 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 17,4 jaar (2017: 17,2 jaar).

Reële waarde

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

Leningen in de verbindingen

<i>x € 1.000</i>	V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Totaal
Schuld 1 januari 2018	3.323	1.535	4.858
Totaal mutaties	-606	-65	-671
Schuld 31 december 2018	2.717	1.470	4.187
Aflossingsverplichting komend jaar	-300	-65	-365
Saldo 31 december 2018	2.417	1.405	3.822

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de V.O.F. reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen (waarop in 2018 € 1,5 miljoen is teruggestort) en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten..

Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de V.O.F.

Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

De ABN AMRO bank N.V. heeft op 1 december 2016 een lening verstrekt aan Beurs van Berlage Vastgoed B.V. ten behoeve van de financiering van het gebouw 'Beurs van Berlage' te Amsterdam. De lening bedraagt in totaal nominaal € 6,4 miljoen. Het vaste rentepercentage bedraagt 1,95% per jaar tot einde looptijd 1 december 2026. Het aandeel van Lieven de Stad B.V. in de lening bedraagt € 1,5 miljoen.

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

10.2 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2018	2017
Stand 1 januari	5.786	5.471
- Vermeerdering waarborgsommen	768	369
- Vermindering a.g.v. terugbetaling	-28	-54
Stand 31 december	6.526	5.786

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

Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2018	2017
Bankkrediet	93	110
Kortlopend deel langlopende schulden	23.533	32.653
	23.626	32.763

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2018 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit x € 1 mln.	Entiteit
BNG	18.000	1 M Euribor + 1,5% opslag. Bereidstellingsprovisie 0,25% per jaar De Key

De kredietfaciliteit van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is in 2018 ongewijzigd en betreft € 18 miljoen. In 2018 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft een kredietfaciliteit verstrekt aan V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere en bedraagt per 31 december 2018 € 5,0 miljoen, de rente is gebaseerd op de 1 maands Euribor met een opslag. Er is geen looptijd voor het krediet overeengekomen en er zijn geen zekerheden verstrekt.

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2018	2017
IJburgermaatschappij C.V.	10.757	10.756
	10.757	10.756

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

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2018	2017
Omzetbelasting	1.973	2.165
Vennootschapsbelasting	6.859	234
Loonheffing	1.082	991
Premies sociale verzekeringen	-	238
Overig	296	-
	10.210	3.628

11.4 Overlopende passiva

x € 1.000	2018	2017
Niet vervallen rente op geldleningen	17.073	18.152
Te verrekenen met bewoners	4.238	2.904
Vooruitontvangen huur	16.271	15.337
Nog te betalen kosten	13.988	22.758
	51.570	59.151

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

Financiële instrumenten

Doelstellingen en beleid inzake financiële risico's

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

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2018 zijn de niet contant gemaakte enkelvoudige contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

<i>x € 1 miljoen</i>	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	23.169	99.931	1.077.971

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

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 14,2 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 7,9 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2018 daarover geen bankkredietrisico loopt. Woonstichting De Key heeft haar uitstaande geldmiddelen voor een bedrag van € 110,2 miljoen geconcentreerd bij de BNG en de ING.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,3 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 2018 € 1.814,9 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 2018. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2018 € 1.201,1 miljoen.

De reële waarde van de door de verbindingen opgenomen leningen bedraagt ultimo 2018 € 4,5 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 2018. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2018 € 4,2 miljoen exclusief interne leningen.

Valutarisico

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

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2018 beleggingen in vastrentende waarden. Deze beleggingen voldoen aan de door het ministerie van BZK vastgestelde beleidsregels 'Verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2018 € 46,2 miljoen (ultimo 2017: € 47,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017: 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.

Heffing voor saneringssteun

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

- 2019 € 1,987 miljoen
- 2020 € 2,074 miljoen
- 2021 € 2,143 miljoen
- 2022 € 2,156 miljoen
- 2023 € 2,166 miljoen

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Rechterlijke procedures & claims

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

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

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

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 16 verkochte woningen en 1 parkeerplaats met een opbrengstwaarde van € 5,3 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Volmacht WSW

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

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

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de V.O.F. reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten.

Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de V.O.F.

Garantstelling IJburg Rieteland Oost

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

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Lieven de Stad B.V.	Monumenten De Key B.V.
Driedee B.V.	Far West Holding B.V.
De Principaal B.V.	Far West Projecten B.V.
De Beurs van De Key B.V.	V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere

Aangegane investeringsverplichtingen

Woonstichting Lieven De Key is een aanneemovereenkomst aangegaan inzake de ontwikkeling van het plan Poeldijkstraat. Het betreft de ontwikkeling van 500 studentenwoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 53,3 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Per balansdatum is Woonstichting Lieven De Key een turnkey koopovereenkomst aangegaan inzake aankoop van plan 1N2. Het betreft een turnkey aankoop van 177 studentenwoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 17,3 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

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

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 1,2 miljoen (2017: € 1,7 miljoen) tot het jaar 2064.

Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft Woonstichting De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. De regeling was 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. Per 1 juli 2016 is Woonstichting De Key gestopt met het aanbieden van deze regeling.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2018 voor een bedrag van € 4,2 miljoen exclusief BTW aan overige verplichtingen (2017: € 5,3 miljoen exclusief BTW). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	2018
Korter dan 1 jaar	3.311
Tussen 1 en 5 jaar	642
Langer dan 5 jaar	225
	4.178

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018

12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2018	2017
Netto huren DAEB	173.969	173.177
Netto huren niet-DAEB	42.486	41.745
	216.455	214.923
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-1.918	-3.485
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid niet-DAEB	-2.580	-988
	211.957	210.450

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,65% (2017: 0,68%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,56% (2017: 0,44%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 2,164% (2017: 1,071%).

In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,22%. Dit is slechts 0,82% boven inflatie. Het inflatiepercentage over 2017 is vastgesteld op 1,4%.

13 Opbrengsten / lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

x € 1.000	2018	2017
Erfpacht	1.749	2.042
Belastingen exploitatie	8.248	8.173
Verzekeringen	1.642	1.316
Mutatie dubieuze debiteuren	-324	85
Verhuurderheffing	27.303	26.491
Overig	2.328	2.110
	40.946	40.217

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2018	2017
Planmatig onderhoud	21.016	35.384
Mutatieonderhoud	9.556	7.464
Reparatie- / klachtenonderhoud	17.409	14.366
Toegerekende organisatiekosten	-2.414	-2.561
	45.567	54.653

In 2018 is een gedeelte planmatig onderhoud onder investeringsuitgaven verantwoord. De lasten planmatig onderhoud zijn als gevolg hiervan met € 12,0 miljoen afgenomen. Dit heeft een impact op de ICR van circa 0,2%. De overige afwijking van € 2,4 miljoen komt voornamelijk door lagere extra bijdrages voor planmatig onderhoud aan VvE's en dalende eenmalige dotaties aan VvE's (bruidschatten). Voor mutatieonderhoud zijn ultimo 2018 nog voor € 1,6 miljoen verplichtingen aangegaan. Reparatie-/klachtenonderhoud is met € 3,0 miljoen toegenomen. Dit is enerzijds het gevolg van € 1,6 miljoen hogere reparatiekosten en anderzijds het gevolg van een BTW bate van € 1,4 miljoen geboekt in 2017 betrekking hebbend op de periode 2013-2017.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2018	2017
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	601	576
Algemeen beheer VvE's	1.663	1.684
Toegerekende organisatiekosten	25.743	24.326
Diversen	3.808	387
	31.815	26.973

Toerekening organisatiekosten

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten.

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur-, verkoop- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, project-ontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De directe kosten zijn gebaseerd op kostenplaatsadministratie. De indirecte personeelskosten worden toegerekend op basis van inschatting van de werkzaamheden per functie. De overige indirecte kosten worden verdeeld op basis van verhouding van fte's.

x € 1.000	2018	2017
Lonen en salarissen	23.065	22.268
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	4.182	2.483
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	875	960
Juridische kosten	341	176
Huisvestingskosten	1.072	1.515
Automatiseringskosten	1.764	1.631
Advieskosten	1.592	1.696
Reeds direct toegewezen kosten	-3.974	-2.956
Toe te rekenen organisatiekosten	28.917	27.773

Organisatiekosten toegerekend aan:

x € 1.000	2018	2017
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.414	-2.561
- Overige directe lasten exploitatie bezit	25.743	24.326
- Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	996	1.349
- Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	3.970	3.487
- Leefbaarheid	698	1.172
	28.993	27.773

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 287 (2017: 287). In de dochtermaatschappijen waren er in 2018 gemiddeld 163 werkzaam (2017: 127). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2017: idem). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

<i>Gemiddeld aantal werknemers</i>	2018	2017
Directie en staf	64	66
Financiën & Control	29	30
Wonen	148	150
Vastgoed	46	41
Totaal gemiddeld aantal werknemers	287	287

Lonen en salarissen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Salarissen	16.197	15.665
Sociale lasten	2.603	2.443
Pensioenen	2.557	2.624
Overige personeelskosten	1.708	1.564
	23.065	22.296

Pensioenlasten

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Per 31 december 2018 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 115,9%. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2018 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft voornamelijk betrekking op het project Rieteland Oost. Het betreft een project waarvan alle kavels reeds zijn verkocht maar waarvoor alleen nog kosten (afpraak met de gemeente) voor de algemene ruimte moeten worden gemaakt.

18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2018 zijn vanuit bestaand bezit 130 woningen, 7 niet-woningen en 24 parkeerplaatsen verkocht (2017: 247 woningen, 8 niet-woningen en 44 parkeerplaatsen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 27 niet-woningen uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2017: 222 woningen, 98 niet-woningen, 439 parkeerplaatsen).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2018 circa 64,4% van de verkoopprijs van deze complexen (2017: 65,7%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	55.684	58.840
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	477.302	588.168
Waardeveranderingen buitengebruikstelling containers	-496	-941
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-738	1.483
	531.752	647.550

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

20 Overige waardeveranderingen voorraden

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	2.088	185
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-	2.250
	2.088	2.435

De waardeverandering op grond- en ontwikkelposities betreft voornamelijk de herwaardering van een grondpositie in Zandvoort als gevolg van een hertaxatie. Zie voor nadere toelichting de voorraad grond.

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	607	984

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

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.070	-52.634

23 Belastingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Belastingen	-42.555	-71.819

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Belastingen lopend jaar	-6.612	-
Mutatie latente belastingen	-35.565	-73.132
Mutatie latente belastingen herinvesteringsreserve	-378	1.313
	-42.555	-71.819

De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2016. Gedurende 2019 worden de opvolgende jaren ingediend.

Het verschil tussen het effectieve belastingtarief en het statutaire belastingtarief wordt grotendeels verklaard door de herwaardering van de latenties en het contant maken van de waardering van de latenties. Daarnaast heeft de toekomstige tariefwijziging invloed op het verschil. Zie onderstaande tabel voor een cijfermatige toelichting.

Effectieve belastingdruk 2018

<i>x € 1.000</i>	Bedrag (EURk)	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	586.886		
Nominale belastingdruk		146.721	25,0%
<i>Permanente verschillen:</i>			
- Saneringsheffing	2.343	586	0,1%
- Entiteiten buiten FE	-4.479	-1.370	-0,2%
- True up acuut (correctie vpb voorgaande jaren)		176	0,0%
- Herwaardering nieuw belastingtarief latenties		-6.342	-1,1%
- Herwaardering / niet waarden latenties		-97.207	-16,6%
- Step up in belastingtarief (20%)		-10	0,0%
Totale belastinglast		42.555	7,3%

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
IJburgermaatschappij C.V.	-1	24
	-1	24

Honoraria van de accountant

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

<i>x € 1.000</i>	Ernst & Young Accountants 2018	Overig Ernst & Young 2018	Totaal 2018
Onderzoek van de jaarrekening 2018	526	-	526
Onderzoek van de jaarrekening 2017	139	-	139
Andere controleopdrachten	102	-	102
TOTAAL	767	-	767

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

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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Enkelvoudige jaarrekening 2018

Enkelvoudige balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000	2018	2017 ¹⁾
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	4.564.438	4.080.357
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	514.143	499.324
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	84.656	18.922
	5.163.237	4.598.603
<i>Materiële vaste activa</i>		
3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.497	14.459
<i>Financiële vaste activa</i>		
4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	315.576	278.290
4.2 Vordering op groepsmaatschappijen	60.476	133.792
4.3 Andere deelnemingen	270	270
4.4 Latente belastingvorderingen	-	10.441
4.5 Overige vorderingen	1.174	1.232
	377.495	424.025
Totaal vaste activa	5.556.229	5.037.087
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.744	2.116
Overige voorraden	10.962	9.143
	12.706	11.259
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.053	2.832
6.1 Vorderingen groepsmaatschappijen	20.193	1.297
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	21	20
6.2 Overige vorderingen	2.693	2.254
Overlopende activa	784	1.184
	25.744	7.587
<i>Liquide middelen</i>		
	91.442	129.675
Totaal vlottende activa	129.892	148.521
TOTAAL ACTIVA	5.686.121	5.185.609

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting fusie.

Enkelvoudige balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>x € 1.000</i>	2018	2017 ¹⁾
<i>Eigen vermogen</i>		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Herwaarderingsreserve	3.597.870	2.965.255
7.3 Overige reserves	786.032	876.758
Totaal eigen vermogen	4.383.902	3.842.012
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.389	4.074
Voorziening latente belastingverplichtingen	27.390	-
Voorziening deelnemingen	7.287	7.140
Overige voorzieningen	2.377	157
Totaal voorzieningen	41.443	11.371
<i>Langlopende schulden</i>		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.177.902	1.207.575
Overige schulden	5.483	5.771
Totaal langlopende schulden	1.183.385	1.213.346
<i>Kortlopende schulden</i>		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	23.169	32.588
Schulden aan leveranciers	501	2.417
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	2.095	30.154
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.399	2.780
9.3 Overlopende passiva	43.227	50.940
Totaal kortlopende schulden	77.391	118.879
TOTAAL PASSIVA	5.686.121	5.185.609

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting fusie.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018

<i>x € 1.000</i>	2018	2017 ¹⁾
Huuropbrengsten	196.649	194.815
Opbrengsten servicecontracten	14.100	15.659
Lasten servicecontracten	-14.637	-15.772
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-38.858	-38.286
Lasten onderhoudsactiviteiten	-43.314	-52.403
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29.875	-25.391
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	84.065	78.622
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	824
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-770	-1.568
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-770	-744
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	48.430	104.860
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-3.884	-5.690
Toegerekende organisatiekosten	-996	-1.202
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-34.619	-79.755
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.931	18.213
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	501.365	622.787
Overige waardeveranderingen voorraden	2.088	-69
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	503.453	622.718
Overige organisatiekosten	121	-
Leefbaarheid	-1.585	-2.241
Bedrijfsresultaat	594.216	716.568
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.480	9.647
Rentelasten en soortgelijke kosten	-55.563	-59.617
Saldo financiële baten en lasten	-46.083	-49.970
Resultaat voor belastingen	548.132	666.598
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-43.382	-62.169
10 Resultaat deelnemingen	37.139	25.658
RESULTAAT NA BELASTINGEN	541.889	630.087

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting fusie.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Fusie

Woonstichting De Key is op 20 december 2018 door middel van juridische fusie samengegaan met Stichting Beheer Hoogte Kadijk. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde 'pooling of interest'-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de 'pooling of interest'-methode worden activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2018. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn tevens (pro forma) aangepast en opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

x € 1.000

Eigen vermogen Woonstichting De Key B.V. 31 december 2017	3.842.304	
Eigen vermogen Stichting Beheer Hoogte Kadijk 31 december 2017	-292	
Eigen vermogen per 1 januari 2018		3.842.012

De samenstelling van de balans per 1 januari 2018 is als volgt:

x € 1.000	Woonstichting De Key B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Balans na fusie
Vastgoedbeleggingen	4.598.603	-	4.598.603
Materiële vaste activa	8.648	5.811	14.459
Financiële vaste activa	429.593	-5.569	424.025
Vlottende activa	148.951	-430	148.521
Totaal activa	5.185.796	-188	5.185.608
Eigen vermogen	3.842.304	-292	3.842.012
Voorzieningen	11.371	-	11.371
Langlopende schulden	1.213.346	-	1.213.346
Kortlopende schulden	118.775	104	118.879
Totaal passiva	5.185.796	-188	5.185.608

De samenstelling van de winst- en verliesrekening over 2017 is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	Woonstichting De Key B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	V&W na fusie
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.357	265	78.622
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-744	-	-744
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18.213	-	18.213
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622.718	-	622.718
Overige organisatiekosten en leefbaarheid	-2.241	-	-2.241
Saldo financiële baten en lasten	-49.756	-214	-49.970
Belastingen	-62.169	-	-62.169
Resultaat deelnemingen	25.658	-	25.658
Resultaat na belastingen	630.036	51	630.087

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.

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2018

Vastgoedbeleggingen

<i>x € 1.000</i>	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB vast- goed in exploitatie
Aanschafprijs	1.372.816	224.057
Cumulatieve waardeverminderingen	2.707.541	275.267
Marktwaaarde per 1 januari 2018	4.080.357	499.324
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	27.172	4.187
Desinvesteringen buitengebruikstelling - aanschafprijs	-20	-61
Desinvesteringen buitengebruikstelling - waardeverandering	17	-1
Desinvesteringen verkoop - aanschafprijs	-16.291	-3.102
Desinvesteringen verkoop - waardeverandering	-13.514	-1.656
Waardeverandering	477.304	24.865
Sfeerovergang - aanschafprijs	2.727	-2.727
Sfeerovergang - waardeverandering	6.686	-6.686
Totaal mutaties	484.081	14.819
<i>Stand per 31 december 2018</i>		
Aanschafprijs	1.386.404	222.354
Cumulatieve waardeverminderingen	3.178.034	291.789
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2018	4.564.438	514.143

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Aanschafprijs	22.887	21.580
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.039	-12.082
Marktwaaarde per 1 januari	14.848	9.498
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringsen	66.256	25.963
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-24.656
Overboeking naar kosten	-133	2.559
Overboeking onrendabel naar kosten	34	-
Waardeverandering	-738	1.483
Totaal mutaties	65.419	5.349
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafprijs	89.010	22.887
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.743	-8.039
Marktwaaarde per 31 december	80.267	14.848
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	84.656	18.922
Voorziening onrendabel	-4.389	-4.074
	80.267	14.848

Het totale bedrag aan cumulatieve waardeverminderingen is voor een bedrag van € 4,4 miljoen (2017: € 4,1 miljoen) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 4,3 miljoen (2017: € 3,9 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Aanschafprijs	17.296	17.828
Cumulatieve afschrijvingen	-2.837	-3.144
Boekwaarde per 1 januari	14.459	14.684
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringsen	1.913	674
- Buitengebruikstelling	-738	-1.206
Afschrijvingen	-875	-832
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	738	1.139
Mutaties in de boekwaarde	1.038	-225
Boekwaarde per 31 december	15.497	14.459
Aanschafprijs	18.471	17.296
Cumulatieve afschrijvingen	-2.974	-2.837
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	15.497	14.459

Financiële vaste activa

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

<i>x € 1.000</i>	4.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	4.2 Vorderingen op groepsmaat- schappijen	4.3 Andere deelnemingen
Stand per 1 januari 2018	278.290	139.360	270
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Aflossing	-	-78.884	-
Herrubricering voorziening	147	-	-
Resultaat deelnemingen	37.139	-	-
STAND PER 31 DECEMBER 2018	315.576	60.476	270

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

4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2018	Netto vermogenswaarde per 31 december 2017
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100%	313.644	276.693
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	38,79%	1.932	1.597
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
			315.576	278.290

4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Far West Projecten B.V.	3.447	3.760
Lieven de Stad B.V.	57.000	130.000
Far West Holding B.V.	29	32
	60.476	133.792

De post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' bestaat uit leningen van in totaal € 60,5 miljoen (2017: € 133,8 miljoen). Op de vordering Lieven de Stad B.V. ad € 57 miljoen (2017: € 130 miljoen) is een rentepercentage van 1,83% van toepassing. De einddatum van deze lening is 28 december 2031. De overige leningen hebben een vaste rente van 3,41%. De einddatum van deze leningen is 29 juni 2030. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande vorderingen op groepsmaatschappijen bedraagt ultimo 2018 € 91,1 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de vorderingen gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2018. De IRS curve wordt per vordering bepaald. De verstrekte leningen bestaan uit langlopende overeenkomsten die zijn opgenomen onder de posten 'vorderingen op groepsmaatschappijen (4.2 en 6.1)'. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2018 € 73,8 miljoen. Het verschil tussen € 60,5 miljoen en € 73,8 miljoen betreft het kortlopende deel van de leningen. Dit bedraagt in totaal € 13,3 miljoen.

4.3 Andere deelnemingen

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2018	Netto vermogenswaarde per 31 december 2017
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	24	24
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			270	270

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

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)		
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%
Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)		
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	38,79%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%
Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾

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

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

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

4.4 Latente belastingvorderingen

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

4.5 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.132	1.190
Overige vorderingen	42	41
	1.174	1.232

5.0 Voorraden

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</i>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.744	2.116
Bijzondere waardevermindering	-	-
	1.744	2.116
<i>Overige voorraden</i>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	11.653	9.166
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-839	-440
Bijzondere waardevermindering	148	416
	10.962	9.143
TOTAAL VOORRADEN	12.706	11.258

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Lieven de Stad B.V.	18.839	-
Driedee B.V.	10	-
Beurs van De Key B.V.	-	10
Monumenten De Key B.V.	10	10
De Principaal B.V.	12	16
Bouwloods De Principaal III B.V.	-	5
Far West Holding B.V.	8	8
Far West Projecten B.V.	1.314	1.249
TOTAAL	20.193	1.297

6.2 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Debiteuren	2.650	1.413
Overige vorderingen	43	841
	2.693	2.254

7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	3.597.870	2.965.255
Overige reserve	786.032	876.758
	4.383.902	3.842.012

Het overzicht hierboven betreft het eigen vermogen volgens de enkelvoudige 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 2018 € 45,- (2017 € 45,-).

7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	2.965.255	2.487.162
Aanpassing herwaarderingsreserve	144.440	-
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-21.789	-27.760
Resultaat boekjaar	509.964	505.853
STAND 31 DECEMBER	3.597.870	2.965.255

7.3 Overige reserve

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	876.758	724.764
Aanpassing herwaarderingsreserve	-144.440	-
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	21.789	27.760
Resultaat	31.925	124.234
STAND 31 DECEMBER	786.032	876.758

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2018 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Van het resultaat, een winst van € 541,8 miljoen, is € 31,9 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht en € 509,9 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

Het enkelvoudige eigen vermogen weerspiegelt de juridische werkelijkheid. Het geconsolideerd eigen vermogen weerspiegelt de economische werkelijkheid. De groepsmaatschappij Stichting Loods 6 is 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 groepsmaatschappij is daarom niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Woonstichting De Key	541.889	630.086
Stichting Loods 6	2.441	5.624
Resultaat van de groep	544.330	635.710

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Woonstichting De Key	4.383.902	3.842.013
Stichting Loods 6	37.154	34.712
Vermogen van de groep	4.421.056	3.876.725

8.1 Schulden/Leningen aan overheids- en kredietinstellingen

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

Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Kortlopend deel langlopende schulden	23.169	32.588
	23.169	32.588

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Lieven de Stad B.V.	-	30.148
Driedee B.V.	-	6
Far West Projecten B.V.	2.095	-
	2.095	30.154

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

9.3 Overlopende passiva

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Nog te betalen rente geldleningen	17.073	17.949
Te verrekenen met bewoners	4.089	2.809
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	-	39
Vooruitontvangen huren	15.318	15.024
Nog te betalen kosten	6.748	15.019
	43.228	50.840

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

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018

10 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2018	2017
Far West Holding B.V.	-147	-155
IJburgermaatschappij C.V.	-1	24
IJ-mij beheer B.V.	0	0
Lieven de Stad B.V.	36.952	25.538
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	335	251
	37.139	25.658

Overige vermeldingen

Waardering en risico's

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

Bezoldiging van de bestuurder en de raad van commissarissen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de bestuurder en raad van commissarissen die in het boekjaar ten laste van Woonstichting De Key en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen, bedragen € 204.069 (2017: €197.057) respectievelijk € 78.822 (2017: € 77.520). De vermelde bezoldiging van de bestuurder en raad van commissarissen is op basis van de uitgangspunten Richting 271.6 van de RJ.

Belangrijkste afwijking ten opzichte van de WNT betreft de toevoeging van het werkgeversdeel van de sociale lasten.

Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woonstichting De Key. Het voor Woonstichting De Key toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 189.000,-. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. De Key heeft zijn activiteiten in de gemeente Amsterdam en Zandvoort. Het merendeel van het bezit is in Amsterdam; >25.000 vhe's en > 100.000 inwoners.

De binnen de organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

Bezoldiging topfunctionarissen

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

x € 1	L Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersema
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	0,8889	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.958	144.046	120.242	147.222
Beloningen betaalbaar op termijn	21.877	23.538	20.341	21.073
Subtotaal	185.835	167.584	140.583	168.295
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	168.002	189.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING 2018	185.835	167.584	140.583	168.295
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

x € 1	L Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersema
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.475	139.687	126.564	139.472
Beloningen betaalbaar op termijn	21.471	23.823	23.054	20.374
Subtotaal	179.946	163.510	149.618	159.846
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	181.000	181.000
TOTAAL BEZOLDIGING 2017	179.946	163.510	149.618	159.846

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>x € 1</i>	De heer prof. dr. H.M. Amman	Mevrouw dr. G. ter Horst	De heer drs. P.W. Ploegsma	De heer drs. E. Spek	Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Mevrouw E. Letter- Stomp- horst MRE	De heer Mr. F.G.H. de Grave
Functiegegevens	Voor- zitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Gegevens 2018							
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1- 31/12	1/1- 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	16.646	12.240	12.484	12.484	12.484	12.484	-
Individueel toepasselijke bezoldi- gingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>x € 1</i>	De heer prof. dr. H.M. Amman	Mevrouw dr. G. ter Horst	De heer drs. P.W. Ploegsma	De heer drs. E. Spek	Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Mevrouw E. Letter- Stomp- horst MRE	De heer Mr. F.G.H. de Grave
Functiegegevens	N.v.t.	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Gegevens 2017							
Aanvang en einde functievervulling in 2017	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	N.v.t.	12.240	12.240	12.240	12.240	12.240	16.320
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	18.100	18.100	18.100	18.100	18.100	27.150

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonstichting De Key onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonstichting De Key bestaan met name uit het exploiteren van vastgoed dat niet kwalificeert als vastgoed voor diensten van algemeen en economisch belang.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Alle deelnemingen van Woonstichting De Key zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonstichting De Key is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop en onderhanden projecten is volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekening.

Enkelvoudige gescheiden balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

<i>x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	4.564.438	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	514.143
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	84.442	214
	4.648.880	514.357
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.997	8.500
<i>Financiële vaste activa</i>		
Andere deelnemingen	-	270
Overige vorderingen	-	1.174
Interne lening	177.837	60.476
Netto vermogenswaarde niet-DAEB (in verbindingen)	715.506	315.576
	893.343	377.496
Totaal vaste activa	5.549.220	900.353
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	1.744
Overige voorraden	148	10.814
	148	12.558
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.863	190
Vorderingen groepsmaatschappijen	37.563	14.335
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	-
Overige vorderingen	2.468	225
Overlopende activa	804	138
	42.705	14.909
<i>Liquide middelen</i>		
	69.572	21.870
Totaal vlottende activa	112.425	49.337
TOTAAL ACTIVA	5.661.645	949.690

Enkelvoudige gescheiden balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

<i>x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen		
Kapitaal	0	0
Herwaarderingsreserve	3.597.870	519.943
Overige reserves	786.030	195.563
Totaal eigen vermogen	4.383.900	715.506
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.104	3.285
Voorziening latente belastingverplichtingen	23.949	3.441
Voorziening deelnemingen	-	7.287
Overige voorzieningen	1.757	620
Totaal voorzieningen	26.810	14.633
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.177.902	-
Overige schulden	3.179	2.304
Interne lening	-	177.837
Totaal langlopende schulden	1.181.081	180.141
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	23.169	-
Schulden aan leveranciers	469	15
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.112	31.705
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.855	5.551
Overlopende passiva	41.249	2.139
Totaal kortlopende schulden	69.854	39.410
TOTAAL PASSIVA	5.661.645	949.690

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2018

x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	172.051	24.598
Opbrengsten servicecontracten	13.638	462
Lasten servicecontracten	-14.280	-354
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-37.388	-1.470
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.983	-3.332
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.963	-3.912
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	68.075	15.992
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-770
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-770
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	53.054	23.558
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-3.676	-208
Toegerekende organisatiekosten	-894	-103
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-37.152	-21.826
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.332	1.421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	480.130	17.413
Overige waardeveranderingen voorraden	-	2.088
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	480.130	19.501
Overige organisatiekosten	121	-
Leefbaarheid	-1.469	-117
Bedrijfsresultaat	558.189	36.027
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.113	2.858
Rentelasten en soortgelijke kosten	-48.680	-6.375
Saldo financiële baten en lasten	-42.567	-3.517
Resultaat voor belastingen	515.622	32.510
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-31.320	-12.062
Resultaat deelnemingen	57.588	37.140
Resultaat na belastingen	541.890	57.588

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

x € 1.000	DAEB	Niet- DAEB
Operationele activiteiten		
Huren	170.476	26.425
Vergoedingen	16.935	880
Overige bedrijfsontvangsten	17	-
Rente ontvangsten (excl interne lening)	-547	-
Rente ontvangsten interne lening	6.365	2.976
Saldo ingaande kasstromen	193.246	30.281
Saldo uitgaande kasstromen		
Erfpacht	-1.096	-334
Personeelsuitgaven	-21.321	-1.246
Onderhoudsuitgaven	-46.995	-3.670
Overige bedrijfsuitgaven	-35.090	-1.843
Rente uitgaven (excl interne lening)	-49.529	-
Rente uitgaven interne lening	-302	-6.365
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-600	-98
Verhuurderheffing	-27.115	-16
Saldo uitgaande kasstromen	-182.047	-13.572
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.199	16.709
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	52.392	23.369
Verkoopontvangsten grond	-16	-
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	52.375	23.369
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-34.580	-106
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-28.200	-2.741
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-211	-12
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-34.830	-11.189
Aankoop grond	-8.736	-742
Investerings overig	-1.052	-587
Externe kosten bij verkoop	-2.565	-197
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-110.174	-15.574
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-57.799	7.795
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	109.825
Ontvangsten overig	-	76.348
Ontvangsten aflossing interne lening	130.000	-
Uitgaven overig	-109.825	-46.092
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	20.175	140.081
Kasstroom uit (des)investeringen	-37.624	147.876

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

<i>x € 1.000</i>	DAEB	Niet- DAEB
Financieringsactiviteiten		
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-39.235	-
Aflossing interne lening	-6.032	-130.000
Kortgeld	11.823	-12.899
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-33.444	-142.899
Mutatie liquide middelen	-59.869	21.685
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	129.441	185
Liquide middelen per 31 december	69.572	21.870
MUTATIE GELDMIDDELEN	-59.869	21.685

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 26 juni 2019

was getekend:
algemeen directeur-bestuurder
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

L. Bobbe

was getekend:
Raad van Commissarissen,
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

H. M. Amman G. ter Horst P.W. Ploegsma

E. Spek R.T. Kerzee E. Letter-Stomphorst

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woonstichting Lieven de Key te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 109. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens;

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

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

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 26 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

drs. W. van Olst RA

Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.dekey.nl

Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2018

Redactie

Financiën, afdeling Administratie
& Verslaggeving en afdeling
Planning & Control

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv,
Amsterdam

Druk

Quantas, Rijswijk

