Jaarverslag 2014

Jaarrekening 2014

deKey

Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag 1

Voorwoord 4

Beukenhorst: een tragisch ongeluk 7

1 Verantwoording van de Raad van Commissarissen 8
- Samenstelling RvC 8
- Commissies en werkwijze 9
- Inhoudelijk toezicht 10
- Governance 10
- Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning 11
- Verantwoording honorering RvC 12

2 Governance 13
- Governancestructuur 13
- Verklaring bestuur 13
- Governancecode 13
- Tegenstrijdige belangen 13
- Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt 13
- Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders 14
- Interne risicobeheersings- en controlesystemen 14
- Visitatie en overige kwaliteitsmetingen 16
- Strategie en beleid 16

3 Huisvesten van onze doelgroepen 17
- Omvang en ontwikkeling portefeuille 17
- Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling 18
- Contact met huurders: naar een optimale online dienstverlening 18
- Toewijzing 2014 en (bijzondere) verhuringen
- Studentenhuisvesting 23
- Huurachterstanden en schuldhulpverlening 24
- Samenwerken tegen huurachterstanden, overlast, ontruimingen en woonfraude 25
- Klachten en geschillen 26

4 Kwaliteit van woningen en beheer 28
- Kwaliteit van onze woningen 28
- Energielabel 28
- Projecten 28

5 Verkopen 30
- Verkopen uit bestaand bezit 30
- Complexmatige verkoop 31
- Verkoop uit renovatie en nieuwbouw 32

6 Kwaliteit in wijken en buurten 33
- Convenanten met samenwerkingspartners 33
- Leefbaarheidsprojecten en buurtevenementen 33

7 Belanghebbenden 35
- Afspraken met gemeenten 35
- Huurderkoepel Arcade 35
- Verenigingen van Eigenaren 36
- Bewonerscommissies 36
- Raad van advies EMM Zandvoort 36
- Stakeholders 36
- Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden 37

8 Organisatie 38
- Organisatieontwikkelingen 38
- Ondernemingsraad 39

9 Financiële continuïteit 40
- Financieel beleid en beheer 40
- Toelichting ontwikkeling resultaat en eigen vermogen 2014 42
- Indirect rendement 44
- Toekomstverwachtingen 44
- Kengetallen 45
- Omgeving 47

10 Verbindingen 48
- Algemeen 48
- Risico's afgebouwd in de verbindingen 48
- Aflossen rekening-courantpositie toegelaten instelling 48
- Verbindingenstructuur 49
- Rechtmatigheidseisen rond verbindingen 49
- Waardering en risico's 50
- Overzichting van deelnemingen en verbindingen 51

Jaarrekening 2014 53

Geconsolideerde jaarrekening 2014 **55**
- Balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming) 56
- Winst-en verliesrekening over 2014 58
- Kasstroomoverzicht over 2014 59
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2014 60
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2014 70
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014 83

Enkelvoudige jaarrekening 2014 **91**
- Balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming) 92
- Winst-en verliesrekening over 2014 94
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2014 95
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2014 96
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2014 102

Overige gegevens **104**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant **106**

Geconsolideerde jaarrekening 2014

Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

		2014	2013
	Vaste activa		
	Materiële vaste activa		
1.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**16.234**	16.689
		16.234	*16.689*
	Vastgoedbeleggingen		
2.1	Commercieel vastgoed in exploitatie	**674.037**	631.309
2.1	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	**3.007.445**	3.056.316
2.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**7.693**	3.189
		3.689.175	*3.690.814*
	Financiële vaste activa		
3.1	Deelnemingen	**14.729**	14.704
3.2	Latente belastingvorderingen	**133.162**	94.958
3.3	Overige vorderingen	**2.129**	2.715
		150.020	*112.377*
	Totaal vaste activa	**3.855.429**	**3.819.879**
	Vlottende activa		
	Voorraden		
4.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	**6.280**	5.912
4.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	**21.604**	35.557
4.3	Overige voorraden	**38.253**	40.077
		66.137	*81.546*
5.0	*Onderhanden projecten*	***423***	*2.524*
	Vorderingen		
6.1	Huurdebiteuren	**2.213**	2.593
6.2	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	**19**	19
6.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	**9.290**	8.821
6.4	Overige vorderingen	**8.235**	6.964
6.5	Overlopende activa	**53.825**	38.184
		73.582	*56.581*
7.0	*Liquide middelen*	***46.592***	*53.118*
	Totaal vlottende activa	**186.734**	**193.769**
TOTAAL ACTIVA		**4.042.163**	**4.013.649**

Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

		2014	2013
8.0	**Groepsvermogen**		
	Eigen vermogen	**2.405.261**	2.279.119
	Totaal groepsvermogen	**2.405.261**	**2.279.119**
	Voorzieningen		
9.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	**2.503**	748
9.2	Voorziening latente belastingverplichtingen	**29.362**	10.266
9.3	Voorziening reorganisatiekosten	**-**	441
9.4	Voorziening deelnemingen	**100**	100
9.5	Overige voorzieningen	**4.071**	3.186
	Totaal voorzieningen	**36.036**	**14.741**
	Langlopende schulden		
10.1	Schulden/Leningen overheid	**446**	469
10.2	Schulden/Leningen kredietinstellingen	**1.415.630**	1.542.476
10.3	Overige schulden	**4.219**	3.425
	Totaal langlopende schulden	**1.420.295**	**1.546.370**
	Kortlopende schulden		
11.1	Schulden aan kredietinstellingen	**95.204**	97.436
	Schulden aan overheid	**22**	22
	Schulden aan leveranciers	**9.386**	13.896
11.2	Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	**10.422**	8.316
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	**2.091**	1.432
	Overige schulden	**1.773**	4.789
11.3	Overlopende passiva	**61.673**	47.530
	Totaal kortlopende schulden	**180.571**	**173.421**
	TOTAAL PASSIVA	**4.042.163**	**4.013.649**

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

x € 1.000

		2014	2013
12	Huuropbrengsten	**204.379**	195.059
13	Opbrengsten servicecontracten	**15.370**	15.287
	Lasten servicecontracten	**-17.006**	-17.031
	Overheidsbijdragen	**-**	501
14	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**-31.087**	-15.435
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	**-34.108**	-32.463
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**-22.726**	-21.879
	Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen	**114.822**	**124.039**
17	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**24.677**	7.796
	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-15.501**	-8.918
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**9.176**	**-1.122**
18	Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	**97.223**	67.349
	Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	**-10.596**	-9.494
	Toegerekende organisatiekosten	**-494**	-536
	Boekwaarde verkocht vastgoed vastgoedbeleggingen en voorraden	**-75.606**	-55.471
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden	**10.527**	**1.848**
19	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	**49.837**	-11.066
20	Overige waardeveranderingen voorraden	**-416**	-6.895
	Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	**49.421**	**-17.961**
	Opbrengst overige activiteiten	**4.523**	3.780
	Kosten overige activiteiten	**-4.687**	-3.659
	Netto resultaat overige activiteiten	**-164**	**121**
	Overige organisatiekosten	**-15.720**	**-10.772**
	Leefbaarheid	**-2.972**	**-3.696**
21	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**1.800**	3.716
22	Rentelasten en soortgelijke kosten	**-59.623**	-62.527
	Saldo financiële baten en lasten	**-57.823**	**-58.811**
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**107.267**	**33.646**
23	Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	**18.713**	31.424
24	Resultaat deelnemingen	**162**	213
	GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	**126.142**	**65.283**

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014

x € 1.000

	2014	2013
Huren	**207.095**	213.458
Vergoedingen	**15.380**	15.290
Overheidsontvangsten	**1.527**	3.196
Overige bedrijfsontvangsten	**11.814**	8.293
Rente ontvangsten	**81**	3.709
Erfpacht	**-2.380**	-2.550
Onderhoudsuitgaven	**-35.664**	-35.840
Overige bedrijfsuitgaven	**-59.382**	-56.804
Rente uitgaven	**-62.061**	-67.689
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	**-83**	-66
Personeelsuitgaven	**-23.456**	-26.686
Sector specifieke heffing	**-22.885**	-7.626
Leefbaarheid	**-401**	-993
Operationele kasstromen	**29.585**	**45.692**
Verkoopontvangsten	**129.480**	80.268
Ontvangsten verbindingen	**87**	414
Ontvangsten overig	**10**	2.533
Uitgaven verbindingen	**-**	-65
Nieuwbouw huur	**-6.789**	-22.071
Woningverbetering huurwoningen	**-13.512**	-9.324
Nieuwbouw koopwoningen	**-4.587**	-2.392
Aankoop grond	**-738**	-
Investeringen overig	**-2.291**	-2.630
Externe kosten verkoop	**-9.282**	-8.122
Investeringskasstromen	**92.378**	**38.611**
Nieuwe leningen	**500**	145.273
Aflossingen leningen	**-88.082**	-74.529
Kortgeld	**-40.906**	-113.319
Financieringskasstromen	**-128.489**	**-42.575**
Toename / afname geldmiddelen	**-6.526**	41.728
Aansluiting geldmiddelen		
1 januari	**53.118**	11.390
31 december	**46.592**	53.118
	-6.526	**41.728**

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2014

Algemeen

Toegelaten instelling
Woonstichting Lieven de Key, gevestigd te Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling is conform artikel 4 van de statuten landelijk.

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

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

Continuïteit
Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

De toegelaten instelling wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurdersheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurdersheffing naar de kennis van heden loopt voor de toegelaten instelling op van € 16,7 miljoen in 2014 naar € 22,1 miljoen in 2019. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2014 € 6,2 miljoen. Voor de jaren 2015 tot en met 2019 houdt de toegelaten instelling in de kasstroomprognose rekening met een totale saneringssteun heffing van € 6,9 miljoen.

Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft de directie in het verleden reeds een beleid ingezet van kostenbesparing en beperking van investeringen.

De directie heeft in haar projecties geen gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurstijgingen boven inflatie. In haar projecties heeft zij voor de jaren 2015 tot en met 2024 gebruik gemaakt van een huursombenadering van inflatie +1,5%. De liberalisatiegrens is voor de jaren 2015 tot en met 2017 niet geïndexeerd en huren worden afgetopt overeenkomstig de uitgangspunten van het portefeuillebeleid.

De directie heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 42 miljoen per jaar. Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2014 liggen onder dit bedrag. De directie heeft geen additioneel beleid ter vermindering van de investeringen in vastgoed ingezet.

Met deze maatregelen kan de toegelaten instelling in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen. Zij verwacht blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen van het bezit (ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie) en daarmee toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Voorts verwacht de directie haar (aangegane) verplichtingen inzake het niet-borgbare bezit grotendeels te realiseren door de inzet van eigen middelen.

Bovenstaande maatregelen betekenen dat het de verwachting van de directie is dat toegelaten instelling zonder wezenlijke aanpassingen in de bedrijfsvoering niet volledig gebruik hoeft te maken van de verruiming van het huurbeleid om aan de in de sector gebruikelijke kengetallen te kunnen blijven voldoen. Op grond hiervan is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen
De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat

de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

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

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

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

Gebruik van schattingen
De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

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

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

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

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

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

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

Schattingswijzigingen
Bij de bepaling van de marktwaarde is de schatting van de afkoop erfpacht bepaald aan de hand van het convenant splitsen en verkoop 2011 van de Gemeente Amsterdam. Nieuwe inzichten hebben geleid tot het hanteren van een ander moment waarop de afkoop van de bestemmingswijziging wordt ingerekend voor het vastgoed. Deze wijziging wordt gezien als een nadere verfijning binnen het bestaande stelsel en wordt om die reden behandeld als een schattingswijziging en wordt derhalve prospectief (zonder aanpassen verleden en vergelijkende cijfers) verwerkt.

Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. Woonstichting De Key maakt momenteel geen gebruik van derivaten.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief (dis) agio en de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rente methode. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid. Voor de waardering van de latente belastingvordering wordt tevens verwezen naar het onderdeel Belastingen. Na eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

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

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

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

van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van alle individueel significante vorderingen wordt beoordeeld of deze specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Alle individueel significante vorderingen waarvan is vastgesteld dat deze niet specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering worden vervolgens collectief beoordeeld op een eventuele waardevermindering die zich al heeft voorgedaan maar nog niet is vastgesteld. Van individueel niet significante vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van geleden verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de leiding van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.
Verliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente.

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

Classificatie vastgoed naar typologie

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en overige sociale vastgoed. Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsonroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Buitenlandse Zaken en Koninkrijsrelaties wordt vastgesteld.
Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.
De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Kwalificatie sociaal vastgoed
Het beleid van de toegelaten instelling is gericht op het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen. Dit beleid is nader geduid in het volkshuisvestelijk verslag onder het hoofdstuk 10.
Relevante aspecten van het beleid ten behoeve van de kwalificatie zijn:

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de annuïtaire dan wel lineaire methode op basis van de economische levensduur.

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Waardemutatie
De waardemutaties in commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

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

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

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

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutatie wordt rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

Financiële vaste activa

Deelnemingen
Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de toegelaten instelling garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van deze deelneming.

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

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiële baten en lasten.

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

Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa, niet zijnde vastgoedbeleggingen, met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

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

Voorraden

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop
Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd. In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post ‘Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

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

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

Onderhanden projecten
In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post 'Overige waardeveranderingen voorraden'. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op onderhanden projecten. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Vorderingen

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

Groepsvermogen

Eigen vermogen
Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.
Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.
Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

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

Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:
- Er sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

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

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

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Opbrengstverantwoording

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

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen, voorraden en vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

De wijziging in verkocht vastgoed in ontwikkeling bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling waarop de gefactureerde termijnen van het opgeleverde verkocht vastgoed in ontwikkeling in mindering zijn gebracht en uit de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling.
De omzet van het verkochte vastgoed in ontwikkeling wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

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

Kostenverantwoording

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.
Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

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

Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

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

Belastingen

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

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

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

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

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

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

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

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

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

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2014

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari 2014			
Aanschafprijs	14.891	8.978	23.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.730	-5.450	-7.180
Boekwaarde per 1 januari 2014	***13.161***	***3.528***	***16.689***
Mutaties in het boekjaar			
- Investeringen	3	1.212	1.215
- Buitengebruikstelling	-	-2.484	-2.484
- Afschrijvingen	-168	-1.458	-1.626
- Correctie afschrijvingen buiten-gebruikstelling	-	2.440	2.440
SALDO	**-165**	**-290**	**-455**
Stand per 31 december 2014			
Aanschafprijs	14.894	7.706	22.600
Cumulatieve afschrijvingen	-1.898	-4.468	-6.366
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	**12.996**	**3.238**	**16.234**

De bedrijfsgebouwen betreffen:

- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam € 6,9 miljoen
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam € 6,1 miljoen

Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 179 is gefinancierd met een lening van € 6,5 miljoen van de FGH Bank. Het kantoorpand is als hypothecaire zekerheid afgegeven.

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	Com-mercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalifi-ceerd als vastgoed-belegging	Totaal
Stand per 1 januari 2014:			
Aanschafprijs	331.580	1.555.610	1.887.190
Cumulatieve waarde-veranderingen	299.729	1.500.706	1.800.435
Marktwaarde per 1 januari 2014	***631.309***	***3.056.316***	***3.687.625***
Mutaties in het boekjaar			
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	888	10.910	11.798
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-87	-221	-308
Investeringen	5.807	9.532	15.339
Desinvesteringen	-42.440	-40.442	-82.882
Waardeverandering	883	49.027	49.910
Herclassificatie	77.677	-77.677	-
SALDO	**42.728**	**-48.871**	**-6.143**
Stand per 31 december 2014:			
Aanschafprijs	312.435	1.559.538	1.871.973
Cumulatieve waarde-veranderingen	361.602	1.447.907	1.809.509
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	**674.037**	**3.007.445**	**3.681.482**

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

De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 615 miljoen. Op basis van WOZ-waarde is 96,6% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2014 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 60 miljoen aan marktwaarde in de verbindingen geldt dat dit wordt gefinancierd door externe leningen of uit eigen middelen. Voor een nadere toelichting op de bezwaringen van leningen wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de toelichting op de jaarrekening.

Het sociaal vastgoed in exploitatie is voor de toegelaten instelling nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de post 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen. Voor de VOF Ibba is voor € 6 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2014:	
Aanschafprijs	8.444
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.004
Boekwaarde per 1 januari 2014	***2.440***
Mutaties in het boekjaar	
Investeringen	14.274
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-11.770
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	308
Overboeking naar kosten	-174
Overboeking onrendabel naar kosten	174
Waardeverandering	-62
SALDO	**2.750**
Stand per 31 december 2014:	
Aanschafprijs	10.774
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.584
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	**5.190**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.693
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-2.503
	5.190

In het boekjaar is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2013: € 0,8 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,55%. Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 4,55% gehanteerd. Aan de creditzijde van de balans is een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen opgenomen. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen.

Financiele vaste activa	3.1	3.2	3.3	
x € 1.000	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2014	**14.704**	**94.958**	**2.715**	**112.377**
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen / verstrekkingen	10	-	73	83
Vrijval/aflossingen	-	-	-659	-659
Dividend	-147	-	-	-147
Resultaat deelnemingen	162	-	-	162
Toevoeging ten gunste van resultaat	-	38.204	-	38.204
STAND PER 31 DECEMBER 2014	**14.729**	**133.162**	**2.129**	**150.020**

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	Vestigingsplaats	Aandeel	Deelnemings-waarde per 31 december 2014	Deelnemings-waarde per 31 december 2013
Woningnet N.V.	Utrecht	5,6%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.281	10.220
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	915	951
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,2%	3.262	3.262
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)	15	15
			14.729	**14.704**

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

3.2 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2014	2013
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	111.347	77.308
Compensabele verliezen	21.815	17.650
	133.162	**94.958**

De post latente belastingvorderingen ad € 133,2 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,90% (2013: 3,89%). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,0 miljoen (2013: € 0,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De gehele latente belastingvordering is naar verwachting binnen 6 jaar verrekenbaar. De niet tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2014 € 9 miljoen. De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2012. Gedurende 2015 wordt de belastingaangifte 2013 ingediend.

De latentie neemt toe door een toename van de afschrijvingsruimte als gevolg van opleveringen van projecten waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan de WOZ waarde. Voorts neemt de afschrijvingsruimte toe doordat over eerdere jaren niet is afgeschreven terwijl de resterende levensduur wel vermindert. Daarnaast stijgt de latentie doordat in 2014 rekening is gehouden met de toekomstige buitengebruikstelling en sloop van tijdelijke huisvestingscomplexen.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen

- Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 319 miljoen (2013: € 314 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 4.607 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 3.331 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 319 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).
- Het tijdelijke verschil inzake sociaal en commercieel vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijf jaar wordt verkocht bedraagt € 97 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 23 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De gemiddelde looptijd bedraagt drie jaar.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,1 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde. In de fiscale openingsbalans zijn de leningen o.g. en u.g. gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, overeenkomstig de regels van VSO2. Het waarderingsverschil tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde wordt als agio / disagio in de fiscale openingsbalans opgenomen. Het agio / disagio wordt jaarlijks op basis van de duration van de leningen evenredig ten laste / ten gunste van het fiscale resultaat verantwoord.
- De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de levensduur. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de bodemwaarde is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 262 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,90%. De latentie bedraagt ultimo 2014 € 66 miljoen.
- Naast de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd wegens het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingsprojecten in de jaren 2015 tot en met 2021. Het betreft de containers Wenckebachweg, Stavangerweg, Bergwijkdreef en Zuiderzeeweg. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 117 miljoen. De waardevermindering is contant gemaakt tegen 3,90%. De latentie bedraagt ultimo 2014 € 22,5 miljoen.

x € 1.000	2014	2013
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	7.767	26.993
Voorziening	-1.487	-21.081
	6.280	***5.912***
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	67.706	82.562
Voorziening	-46.102	-47.005
	21.604	***35.557***
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	101.105	105.888
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-63.272	-65.980
Onderhoudsmaterialen	420	169
	38.253	***40.077***
TOTAAL VOORRADEN	**66.137**	**81.546**

Vastgoed bestemd voor verkoop
De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lagere verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop
In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2014 voor een bedrag van € 6,1 miljoen (2013: € 8,3 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,55%.

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

Op het grondgebied van de Gemeente Zeewolde, tegen de Gemeentegrens van Almere, is in 2005 grond verkregen die naar verwachting op termijn benodigd zal zijn voor de uitbreiding van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 80,7 ha nog een bestemming cultuurgrond.
In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond omniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,7 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied (Gruttoweg 1 en 34). In 2011 is 37,8 ha grond in het natuurgebied Oostvaarderswold verkocht. In 2014 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden.

Op het grondgebied van de Gemeente 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.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.
De Key betrekt de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen. In 2014 is een hertaxatie uitgevoerd.

In 2008 zijn grond en opstallen aangekocht in Zandvoort ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten en heeft taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 is een deel van de grond en opstallen verkocht. In 2014 is een hertaxatie uitgevoerd.

In 2007 is 0,04 ha grond aangekocht aan de van Hallstraat in Amsterdam ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

In 2007 zijn grond en opstallen aangekocht in Diemen ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten en vindt verhuur van tijdelijke exploitatie van studenteneenheden plaats op een deel van dit terrein. In 2011 en 2013 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

In 2008 zijn grond en opstallen van 0,04 ha aangekocht in Amsterdam aan de Foeliedwarsstraat en Rapenburg ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2012 in een hertaxatie uitgevoerd. In 2014 is deze positie verkocht aan een derde partij.

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

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 2,84 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal B.V. (Landgoed Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. In 2012 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2014 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

In 2007 is 0,95 ha grond aangekocht in Amsterdam aan de Turbinestraat ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2013 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2015 wordt deze positie verkocht aan een derde partij.

5.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2014	2013
Geactiveerde kosten	47.819	30.926
Af: gedeclareerde termijnen	-36.630	-25.448
Af: projectvoorzieningen	-10.766	-2.954
TOTAAL	**423**	**2.524**
Waarde van verricht werk ‹ gedeclareerde termijnen	-	-
Waarde van verricht werk › gedeclareerde termijnen	423	2.524

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2014 voor € 6,0 miljoen (2013: € 2,7 miljoen) aan rente geactiveerd. Het betreft de projecten Sophiaweg Zandvoort, Kop Wibaut, Scheepmakerskwartier en Deo Terrein.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	2014	2013
Huurdebiteuren	5.705	4.341
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.492	-1.748
TOTAAL	**2.213**	**2.593**

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 2,3% van de huren over 2014 (2013: 2,4%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2014	2013
IJ-mij Beheer B.V.	19	19
TOTAAL	**19**	**19**

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2014	2013
Omzetbelasting	9.200	8.534
Vennootschapsbelasting	33	246
Overige belastingen	57	41
TOTAAL	**9.290**	**8.821**

6.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2014	2013
Debiteuren	2.974	4.009
Overige vorderingen	5.261	2.955
TOTAAL	**8.235**	**6.964**

De post overige vorderingen bestaat voornamelijk uit een depot met betrekking tot het project Scheepmakerskwartier.

6.5 Overlopende activa

x € 1.000	2014	2013
Onderhoudsvoorziening VvE's	37.116	31.196
Vooruitbetaalde kosten	11.636	1.361
Transitorische rente leningen	2	7
Nog te factureren aan VvE's	476	741
Overig	4.595	4.879
TOTAAL	**53.825**	**38.184**

De toename in de post vooruitbetaalde kosten vloeit voort uit een gesloten vaststellingsovereenkomst. In 2015 zullen de vooruitbetaalde kosten worden geïnd.

7.0 Liquide middelen

x € 1.000	2014	2013
Vrij opneembare banktegoeden	46.592	53.118
TOTAAL	**46.592**	**53.118**

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar.

8.0 Groepsvermogen

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

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	***748***	**-**
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	2.503	748
- Vrijval ten gunste van resultaat	-748	-
STAND PER 31 DECEMBER	**2.503**	**748**

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.
Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt nihil. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt nihil. Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	***10.266***	***4.641***
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	19.096	5.625
STAND PER 31 DECEMBER	**29.362**	**10.266**

De voorziening latente belastingen in 2014 heeft betrekking op het sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd waarvan de commerciële waarde per PMC hoger ligt dan de fiscale waarde. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 151,1 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 268,6 miljoen. De passieve latentie wordt tegen contante waarde gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen portefeuille vertegenwoordigt) van 3,90% (2013: 3,89%). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 38,2 jaar. De verwerkte latente belastingverplichting bedraagt € 29,4 miljoen.

9.3 Voorziening reorganisatiekosten

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	***441***	***1.246***
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	300
- Onttrekking ten gunste van resultaat	-441	-1.105
STAND PER 31 DECEMBER	**-**	**441**

De onttrekkingen zijn conform het sociaal plan. In 2014 zijn de laatste vergoedingen uitbetaald.

9.4 Voorziening deelnemingen

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	***100***	***100***
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	-
- Vrijval	-	-
STAND PER 31 DECEMBER	**100**	**100**

9.5 Overige voorzieningen

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	***3.186***	***3.421***
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	1.416	50
- Onttrekking	-531	-285
STAND PER 31 DECEMBER	**4.071**	**3.186**

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

Langlopende schulden

x € 1.000	10.1 Schulden / leningen overheid	10.2 Schulden / leningen kredietinstellingen	Totaal
Schuldrestant	491	1.596.851	1.597.342
Kortlopende schulden	-22	-54.375	-54.397
Stand per 1 januari 2014	***469***	***1.542.476***	***1.542.945***
Mutaties in het boekjaar			
Opgenomen geldleningen	-	500	500
Contractaflossingen boekjaar	-23	-88.020	-88.043
Saldo	***-23***	***-87.520***	***-87.543***
Stand per 31 december 2014			
Schuldrestant	468	1.509.331	1.509.799
Aflossingsverplichting komend jaar	-22	-93.701	-93.723
	446	**1.415.630**	**1.416.076**
Looptijd korter dan 1 jaar	22	93.701	93.723
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	91	212.989	213.080
Looptijd langer dan 5 jaar	355	1.202.641	1.202.996

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.485,9 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 23,9 miljoen op verbindingen.

Woonstichting De Key
De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 1.485,9 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.438,7 miljoen (2013: € 1.494,3 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarnaast is een vastrentende lening met een schuldrestant van € 42,7 miljoen bij de BNG bank opgenomen onder hypothecaire zekerheden. Het restant van € 4,5 miljoen wordt geborgd door de gemeenten Diemen en Amsterdam.
De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,90% (2013: 3,89%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post ‘Kortlopende schulden’.

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	980.897
Variabel rentende leningen	22.000
Basisrenteleningen	482.988
STAND PER 31 DECEMBER 2014	**1.485.885**

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, voor variabel rentende leningen tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
- een renterisico op het moment van renteherziening;
- een herfinancieringsrisico op de laatste aflossingstermijn van de lening.

De rente van de variabel rentende leningen (zogeheten roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van respectievelijk -0.01% en -0,0175% boven op de Euribor. Het renterisico op de 1-maands Euribor is niet afgedekt met rente instrumenten.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 5 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,15% en 0,30%.

Rente-risico
Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen.
Dit percentage wordt berekend door de som van eindaflossingen en renteconversies van de opgenomen langlopende leningen minus de vrijval van leningen u/g te delen met de som van het langlopende vreemd vermogen inclusief de aflossingsverplichting in het komende jaar.

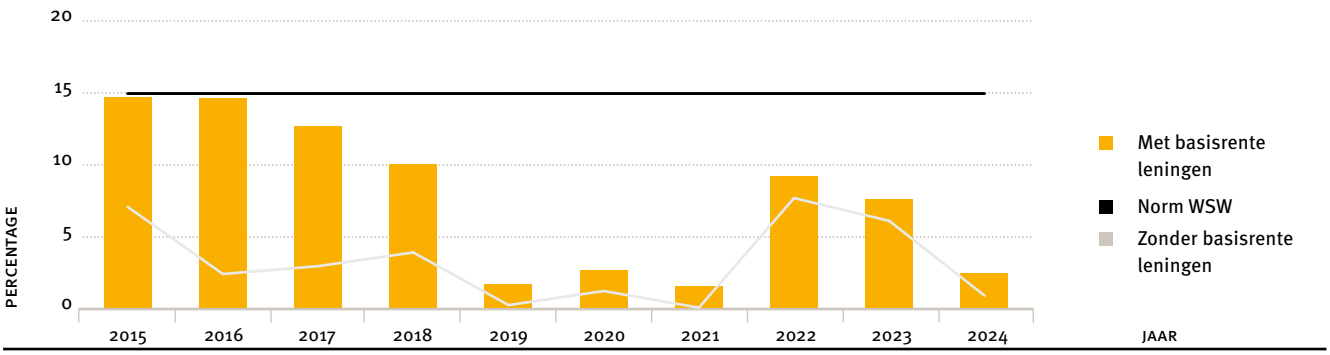
In de renteconversie wordt verder onderscheid gemaakt in de normale renteconversie op leningen en de herziening van de liquiditeitsopslag die bovenop de basisrente wordt doorbelast. Deze laatste resulteert in een partieel renterisico vanwege de herziening van de liquiditeitsopslag.
In de onderstaande grafiek wordt het renterisico van het WSW, zijnde de som van de herfinanciering en renteconversie, weergegeven. Daarnaast wordt het effect van de basisrente leningen weergegeven.

Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 5 jaar benaderd.
Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%. Als gevolg van de veronderstelde grondslag en het feit, dat renteherzieningen op de overige lenigen 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 € 218,8 miljoen en € 214,8 miljoen in respectievelijk 2015 en 2016. De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

x € 1.000.000	2015	2016
Renteconversie regulier	21,9	0,0
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	22,0	20,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	114,0	180,3
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	60,9	14,5
TOTAAL GECORRIGEERD MET LENINGEN U/G	**218,8**	**214,8**

Ontwikkeling renterisico



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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	941.634
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	537.884
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	2.447
Overige	3.920
STAND PER 31 DECEMBER 2014	**1.485.885**

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 2014 30,7 jaar (2013: 30,4 jaar).

Duration
De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2014 7,83 jaar (2013: 6,86 jaar).

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

VOF IbbA
Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn drie kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en een variabel rentende geldlening van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van 1 maands Euribor met een opslag van 72 basispunten. Op 31 december 2014 is € 1,0 miljoen van deze geldlening opgenomen.
Voor deze financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Winkelcentrum De Kameleon B.V.
De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon B.V. ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt in totaal nominaal € 14,6 miljoen, waarvan de eerste tranche van € 13,4 miljoen is gestort op 14 september 2012 en afloopt op 15 september 2017. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is vastgesteld op 2,489% inclusief de opslagen . De tweede tranche van € 1,2 miljoen is gestort op 5 juli 2013 en loopt af op 15 september 2017. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is vastgesteld op 2,55% inclusief de opslagen. De rentevastperiode van de beide tranches eindigt op 15 september 2015. Het schuldrestant ultimo 2014 bedraagt € 13,945 miljoen.
De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op het winkelcentrum aan de Karspeldreef te Amsterdam. Aan deze lening zijn de volgende convenanten verbonden:

- Debt Service Coverage Rate 1,4
- Loan to Value › 60% en ‹ 66,1%

Aan dit convenant wordt voldaan.

Leningen in de verbindingen

x € 1.000	VOF IbbA	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Totaal
Saldo 1 jan. 2014	2.500	14.249	7.800	491	6.500	31.540
Totaal mutaties	500	-304	-7.800	-22	-	-7.626
SCHULD ULTIMO 2014	**3.000**	**13.945**	**-**	**469**	**6.500**	**23.914**

Stichting Loods 6
Door Propertize, voorheen SNS Property Finance, is een hypothecaire lening verstrekt aan Stichting Loods 6 groot € 12,0 miljoen alsmede een kredietfaciliteit van € 250.000. Als zekerheid zijn geboden het pand van Loods 6 aan de KNSM-laan te Amsterdam en de vorderingen uit de huurovereenkomsten. Stichting Kunstwerk Loods 6 heeft deze overeenkomst mede ondertekend. De lening heeft een looptijd tot en met 2029. De verschuldigde rente bedraagt het 1 maands-Euribor tarief met een opslag van 2,75%.
De lening is, met een schuldrestant van € 7,32 miljoen, op 30 december 2014 in het geheel afgelost.

Lloyd Hotel Beheer B.V.
Lloyd Beheer B.V. heeft een lening van het NRF-fonds. De lening heeft een nominale waarde van € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijkse annuïteiten met een rentepercentage van 1,3% per jaar.
Het Nationaal restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening is verstrekt onder garantie van de gemeente Amsterdam, waarvan het schuldrestant ultimo 2014 € 0,469 miljoen bedraagt.
Daarnaast heeft Stichting Loods 6 een lening van nominaal € 12,0 miljoen, die door Propertize (voorheen SNS Property Finance) als hypothecaire lening is verstrekt, doorgeleend aan Lloyd Hotel Beheer B.V. Deze lening is, met een schuldrestant van € 7,32 miljoen, op 30 december 2014 in het geheel afgelost.

Stichting Beheer Hoogte Kadijk
Door de FGH Bank is een lening van € 6,5 miljoen verstrekt. Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 171, 175 en 179-189 te Amsterdam is als hypothecaire zekerheid afgegeven. De verschuldigde rente bedraagt 3,50% en loopt af op 1 februari 2015, waarna deze eventueel kan worden voortgezet.
De lening is verstrekt onder borg van Woonstichting Lieven de Key, waarbij de Woonstichting garant staat voor alle verplichtingen uit hoofde van deze geldlening tot een maximum van € 6,5 miljoen. De stichting Beheer Hoogte Kadijk is eigenaar van het kantoorpand, waarin Lieven de Key is gevestigd.

10.3 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2014	2012
Stand per 1 januari	***3.425***	***2.880***
- Vermeerdering waarborgsommen	795	1.789
- Vermindering a.g.v. terugbetaling	-14	-1.256
- Aflossing	-	-
- Rente	13	12
STAND PER 31 DECEMBER	**4.219**	**3.425**

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

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2014	2013
Kasgeldleningen	-	41.150
Bankkrediet	1.503	1.911
Kortlopend deel langlopende schulden	93.701	54.374
TOTAAL	**95.204**	**97.436**

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2014 overeengekomen:

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

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2014	2013
IJburgermaatschappij C.V.	10.422	8.468
Vennoten Pontsteiger	-	-151
TOTAAL	**10.422**	**8.316**

11.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2014	2013
Niet vervallen rente op geldleningen	21.506	22.686
Te verrekenen met bewoners	2.954	3.354
Vooruitontvangen huur	14.635	13.721
Nog te betalen kosten	22.578	7.769
TOTAAL	**61.673**	**47.530**

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

Financiële instrumenten

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

Liquiditeitsrisico
De toegelaten instelling beschikt ultimo 2014 over een nog op te nemen kredietfaciliteit van in totaal € 50,0 miljoen.

Per 31 december 2014 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	86,9	199,4	1.199,6
Kasgeldleningen	0,0		

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van de volgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe, dat er steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om de verwachte operationele kosten te dekken inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Er dienen voldoende liquiditeiten te zijn om aan verplichtingen van de toegelaten instelling te kunnen voldoen en tevens dient er voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar te blijven zodat de toegelaten instelling steeds aan de gestelde convenanten kan blijven voldoen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.
Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor de toegelaten instelling van € 50,0 miljoen. Samen met de stand liquide middelen (€ 20 miljoen) heeft De Key hiermee een bestedingsruimte van circa € 70 miljoen. Dit betekent dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt.

Kredietrisico
De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 111,8 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 75,4 miljoen.
Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2014 geen bankkredietrisico loopt.

Kredietmitigerende aspecten
De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

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 renteafspraken 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 2014 € 2.205,9 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 2014. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2014 € 1.485,9 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2014 € 24,7 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 2014. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2014 € 23,9 miljoen.

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

Prijsrisico
De toegelaten instelling heeft ultimo 2014 geen beleggingen in vastrentende waarden.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

403- verklaring
In 2014 zijn de 403-verklaringen die Holding de Key B.V. heeft afgegeven aan Bouwen de Principaal B.V., Diensten de Key B.V. en Exploitatiemaatschappij de Key B.V. ingetrokken. Dit geldt ook voor de 403-verklaring van Bouwen de Principaal B.V. aan Bouwloods De Principaal V B.V. Het intrekken van de 403-verklaringen is mede gedaan ter voorbereiding op de herziene woningwet.

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

Rechterlijke procedures & claims
Er lopen claims en procedures waarvan thans de uitkomst niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Hiervoor zijn vooralsnog geen baten en lasten opgenomen. Overigens schat Woonstichting De Key in dat deze claims en procedures voor de jaarrekening geen materiële betekenis zullen hebben.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw
De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2014 € 55,4 miljoen (ultimo 2013: € 57,5 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2013: 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 garantieovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffer om margin calls als gevolg van eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Volmacht WSW
Woonstichting Lieven de Key heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het onderliggende vastgoed dat de woonstichting in onderpand heeft gegeven.

Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing
Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met N.V. Bank Nederlandse Gemeenten ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 3,9 miljoen). In 2014 bedroeg de rente en aflossing € 0,3 miljoen.
Stichting Brasa, de Raad van Commissarissen van Woningstichting Sekrepatu, heeft besloten om Woningstichting Sekrepatu te verzelfstandigen en de aangegane garantieverplichtingen af te bouwen. Om dit te realiseren zal de gegarandeerde leningenportefeuille lokaal worden hergefinancierd . Voor de afbouw van de afgegeven garanties is in 2012 een voorziening in de jaarrekening opgenomen en deze zal naar de huidige inzichten worden verhoogd. Naar verwachting zal de herfinancieringsoperatie in 2015 zijn afgerond.

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IbbA)
Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn ieder voor de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn drie kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en een variabel rentende geldlening van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van 1 maands Euribor met een opslag van 72 basispunten. Op 31 december 2014 is € 1,0 miljoen van deze geldlening opgenomen. Voor deze financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

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

Garantstelling IJburg Haveneiland West
De Key neemt middels Driedee B.V. deel in de IJburgermaatschappij C.V. en heeft zich verplicht om via Driedee B.V. te zorgen voor voldoende financiering, zodat Driedee de verplichtingen richting de C.V. kan nakomen. Driedee B.V. is voor 33,0% stille vennoot in de IJburgermaatschappij C.V. Deze C.V. ontwikkelt en realiseert projecten op IJburg Haveneiland West. Een deel van de projecten is gerealiseerd en opgeleverd. Het laatste project, Blok 20, moet nog worden uitgevoerd. In 2014 zijn vaststellingsovereenkomsten gesloten waar afspraken zijn gemaakt over de afwikkeling van dit project. De garantiestelling komt hiermee te vervallen.

Garantstelling IJburg Rieteiland Oost
Uit hoofde van de samenwerking tussen Driedee B.V., 3 andere

consortia en de gemeente Amsterdam op Rieteiland Oost, is Driedee B.V. gehouden om - naar rato van haar 20% deelname - alle middelen ter beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van dit project. Gelet op de reeds gemaakte en geprognosticeerde kosten is de kans klein, dat deze garantie materiële gevolgen heeft voor De Key.

Aangegane investeringsverplichtingen
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 10,5 miljoen (2013: € 11,8 miljoen).

Erfpachtverplichtingen
Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpacht-verplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 2,1 miljoen (2013: € 2,6 miljoen) tot het jaar 2089.

Starters Renteregeling
Begin juli 2012 heeft De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2014 zijn 155 (2013: 104) woningen verkocht met de Starters Renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. 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 De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten van 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

Overige verplichtingen
Woonstichting De Key heeft ultimo 2014 voor een bedrag van € 7,4 miljoen aan overige verplichtingen (2013: € 10,4 miljoen). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	
Korter dan 1 jaar	3.586
Tussen 1 en 5 jaar	3.340
Langer dan 5 jaar	436
TOTAAL	**7.362**

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2014	2013
Netto huren	209.255	199.975
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.876	-4.916
TOTAAL	**204.379**	**195.059**

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,54% (2013: 1,58%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,02% (2013: 0,02%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2014 verhoogd met gemiddeld 3,980% (2013: 4,025%).

13 Opbrengsten servicecontracten

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

14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000	2014	2013
Erfpacht	2.677	3.223
Belastingen exploitatie	9.744	9.087
Verzekeringen	1.679	1.938
Mutatie dubieuze debiteuren	94	148
Verhuurdersheffing	16.700	653
Overig	193	386
TOTAAL	**31.087**	**15.435**

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2014	2013
Planmatig onderhoud	20.304	17.591
Mutatieonderhoud	5.866	7.409
Reparatie- / klachtenonderhoud	11.109	10.824
Toegerekende organisatiekosten	-3.171	-3.361
TOTAAL	**34.108**	**32.463**

Een groot deel van onze bijdrage planmatig onderhoud in VvE's is niet aangewend, waardoor binnen VvE's wordt gespaard voor toekomstig planmatig onderhoud.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2014	2013
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	230	442
Algemeen beheer VvE's	1.764	1.648
Toegerekende organisatiekosten	11.399	9.958
Diversen	9.333	9.832
TOTAAL	**22.726**	**21.880**

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. Dit bedrag is geheel toegerekend aan de overige organisatiekosten. De dotatie overige voorzieningen is verwerkt in de overige organisatiekosten. In 2013 is een incidentele opbrengst geboekt voor Pro rata BTW van € 3,5 miljoen. De opbrengst op project vergoedingen is ten opzichte van 2013 gedaald met € 1,5 miljoen.

x € 1.000	2014	2013
Lonen en salarissen		
Salarissen	15.416	16.147
Sociale lasten	2.533	2.329
Pensioenen	3.597	3.797
Overige personeelskosten	1.344	1.889
TOTAAL	**22.890**	**24.162**

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2014 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar het aantal vaste fte's 302 (2013: 313). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2014	2013
Staf en Financiën	61	59
Wonen	134	135
Ontwikkeling	25	28
Onderhoud	81	91
TOTAAL	**301**	**313**

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

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

Per 31 december 2014 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 114%. 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 2014 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft met name betrekking op de projecten: Deo Terrein, Wateringse Veld , Scheepmakerskwartier en Middengebied -Noord.

18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden

In 2014 zijn vanuit bestaand bezit 465 woningen en 10 niet-woningen verkocht (2013: 296 woningen en 8 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 57 niet- woningen uit complexmatige verkopen gerealiseerd. 12 woningen en 2 niet-woningen zijn verkocht vanuit transformatieprojecten. Uit nieuwbouw zijn 18 woningen en 190 niet-woningen verkocht.

19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

x € 1.000	2014	2013
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	871	-23.576
Waardeveranderingen sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	49.027	9.854
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-61	2.656
TOTAAL	**49.837**	**-11.066**

De waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging hebben betrekking op mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat. Zie voor een nadere toelichting de toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

20 Overige waardeveranderingen voorraden

x € 1.000	2014	2013
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-788	-1.727
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	614	-3.480
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-242	-1.688
TOTAAL	**-416**	**-6.895**

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft aanvullende voorzieningen op de volgende projecten: Tabak 1+2 (€ 0,8 miljoen) Sonneborn (€ 0,2 miljoen), VPB Vinkenstraat 78-80 (€ 0,2 miljoen), Kop Wibaut (€ 0,2 miljoen) en Blok 59 (€ 0,2 miljoen). Op de volgende projecten heeft een vrijval plaatsgevonden: Deo Terrein (€ 1,8 miljoen) en Kop Wibaut (€ 0,2 miljoen).

De waardeverandering grond- en ontwikkelposities is de mutatie als gevolg van taxaties en hertaxaties. Zie voor nadere toelichting de voorraad grond.

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat
De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 3.681 miljoen (2013: € 3.687 miljoen).

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

De actuele waarde is berekend met de taxatie management support van IPD. Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bepaald. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Woonstichting De Key zijn opgesteld.

Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31 december 2014 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderingen uitgevoerd en tevens voor 10% van deze selectie een geveltaxatie uitgevoerd. Daarnaast heeft de taxateur de bij de waardering voor de totale vastgoedportefeuille gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek, gevalideerd. De

taxateur heeft een aannemelijkheidsverklaring afgegeven voor de waarderingen per 31 december 2014.

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

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

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

- disconteringsvoet van 7,4% (2013: 7,4%);
- exit yield uitponden na 15 jaar van 5,8% (2013: 5,9%)
- exit yield doorexploiteren na 15 jaar 5,8% (2013: 5,9%)
- vrije verkoopwaarde per m2 € 2.785 (2013 : € 2.781)
- contracthuur per eenheid per maand € 476 (2013: € 451)
- markthuur per eenheid per maand € 694 (2013: € 751)
- beheerkosten per eenheid per jaar € 354 (2013: € 347)
- onderhoudskosten per eenheid per jaar € 717 (2013: € 713)
- belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar € 315 (2013: € 312)

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

- disconteringsvoet 7,7%-8,4% (dit is gelijk aan 2013)
- exit yield 7,3%-12% (dit is gelijk aan 2013)
- contracthuur per m2 per jaar € 122 (2013: € 131)
- markthuur per m2 per jaar € 121 (2013: € 127)
- leegstandspercentage 8,2% (2013: 11,0%)
- onderhoudskosten per m2 € 5,5 (2013: € 5,5)
- beheerkosten % van de jaarhuur 2,4% (2013: 2,4%)
- zakelijke lasten per m2 € 5,3 (2013: € 5,3)

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

- disconteringsvoet 7,4% (2013: 7,5%)
- exit yield 7,3% (2013: 7,3%)
- contracthuur per contract € 57 (2013: € 54)
- markthuur per contract € 123 (2013: € 120)
- onderhoudskosten per eenheid € 70 (2013: € 71)
- beheerkosten per eenheid € 35 (2013: € 35)
- zakelijke lasten per contract € 83 (2013: € 80)

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS (Interest Rate Swap). Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2014 bedraagt de basis IRS 1,76% (2013: 1,91%) en de risico-opslag 5,64% (2013: 5,49%) hetgeen resulteert in een gewogen gemiddelde disconteringsvoet van 7,4% (2013: 7,4%). Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 6,65% tot 7,70% (2013: 6,65% tot 7,40%).
De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

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

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde exit yields liggen tussen de 4,1% en 8,5 %. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield.

De op de markt, waarop de toegelaten instelling actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een externe taxateur.

Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

Beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van opbrengsten (bij exploitatie of vervreemding) zijn in de waardering meegenomen. Op basis van de prestatieovereenkomst met de Gemeente Amsterdam is tot en met 2020 de verkoop van sociale huurwoningen op een aantal nieuwbouwlocaties op IJburg niet toegestaan. Met de overige gemeenten zijn prestatieafspraken in onderhandeling of niet aanwezig. In de toekomst kan de marktwaarde in verhuurde staat verder afnemen als het toezicht op de corporatie door de gemeenten wordt verstevigd zoals aangekondigd in de nieuwe Woningwet en beklemmingen ten aanzien van het vastgoed tussen corporatie en gemeenten worden afgesproken.

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2014 met € 6,1 miljoen afgenomen van €3.687 miljoen naar €3.681 miljoen. Deze waardeontwikkeling is als volgt opgebouwd:

x € 1.000	
Investeringen	17.729
Desinvesteringen	-82.838
Oplevering nieuwbouw/transformatie	9.100
Herwaarderingen	49.866
TOTAAL MUTATIES WAARDERING	**-6.143**

Investeringen
In 2014 is voor een bedrag van € 17,7 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedbeleggingen.

Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop
In 2014 is 1 complex intern geleverd. De Key heeft dit vastgoed teruggenomen in de huur. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 6,5 miljoen.

Opleveringen Nieuwbouw
De stichtingskosten van deze eenheden zijn € 9,1 miljoen geweest, het geactiveerde verlies bedroeg € 0,6 miljoen. Per saldo is als gevolg van opleveringen de marktwaarde in verhuurde staat met € 8,7 miljoen toegenomen. De voornaamste opleveringen betreffen Amstelcampus en Klarenbeek.

Desinvesteringen
De desinvesteringen hebben betrekking op gerealiseerde verkopen. De marktwaarde in verhuurde staat is als gevolg van de desinvesteringen met € 82,8 miljoen gedaald.

Herwaarderingen
De waarde van het overeenkomstig bezit van de woningportefeuille op 31 december 2013 bedraagt € 3.299,3 miljoen. Op 31 december 2014 is de waarde toegenomen met € 192 miljoen tot € 3.491,3 miljoen. Dit is een ontwikkeling van 5,8%. De voornaamste oorzaken van deze toename zijn de verwachte stijging van de vrije verkoopwaarde de aankomende jaren, stijging van de verkoopwaarde en ontwikkeling van de huur.

a. Verkoopwaarde
De verkoopwaarde is in 2014 met 0,4% gestegen. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 11,7 miljoen. Ten opzichte van 2013 is er rekening gehouden met een verkoopwaardestijging van 2,5% in 2015. In 2013 werd voor de ontwikkeling van de verkoopprijzen een gelijkblijvend niveau ingeschat. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde met € 125,0 miljoen.

b. Ontwikkeling huur
De effecten van de stijging in 2014 van de actuele huur, de maximaal redelijke huur en de markthuur op de marktwaarde is respectievelijk 2,5%, 0,2% en 0,2%. De totale stijging is € 93,3 miljoen.

c. Effect Woonakkoord op marktwaarde in verhuurde staat
De effecten van het woonakkoord zijn in de marktwaarde op een drietal punten terug te vinden in de marktwaarde, te weten verhuurdersheffing, huurstijging boven inflatie en disconteringsvoet. De eerste twee zijn een direct gevolg, de verhoging van de disconteringsvoet is een reactie van de markt op de onzekerheid van de duur van de verhuurdersheffing en de mogelijkheid om een huurverhoging van 1,5% boven inflatie te vragen.

Verhuurdersheffing
In 2014 is de verhuurdersheffing 1 jaar minder afgerekend te weten 3 jaar evenals de extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie. Een jaar minder verhuurdersheffing resulteert in een stijging met € 11,1 miljoen.

Extra huurverhoging
Een jaar minder extra huurverhoging boven inflatie doet de marktwaarde dalen met € 15,8 miljoen. Deze daling staat los van de ontwikkeling in de huren.

Disconteringsvoet
Omdat de inrekening van het effect van het woonakkoord niet veranderd is, is de disconteringsvoet niet aangepast.

d. Parameters
De Exit yield is gekoppeld aan de disconteringsvoet; omdat deze niet is aangepast, is de Exit Yield niet aangepast. De exploitatielasten zijn verder gestegen, de marktwaarde is daardoor gedaald met € 19,2 miljoen.

e. Afwikkeling discussie erfpacht.
In eerdere jaren is in de waardering van de marktwaarde bij de woningen niet uitgegaan van het feit dat bij verkoop aan een particuliere belegger de erfpacht voor overdracht herzien moet zijn en afgekocht. Weliswaar werd bij het uitpondscenario de erfpacht gecorrigeerd bij verkoop, maar niet op T=0. Dit jaar is dit wel doorgevoerd bij de berekening van de marktwaarde. Ook bij de complexen waar doorexploiteren de hoogste waarde oplevert. Met andere woorden, er is op T=0 de erfpacht ingerekend die een commerciële belegger zou moeten betalen. Omdat dit ook gevolgen voor de eindwaarde heeft is tevens de Exit Yield aangepast. Dit alles heeft een negatief effect op de waarde van € 113,8 miljoen.

BOG en parkeren
Als gevolg van contractherzieningen en aanpassingen van de markthuurwaarde is de marktwaarde voor BOG en parkeren gedaald met € 34 miljoen.
De waarde van het overeenkomstig bezit van de BOG-portefeuille op 31 december 2013 bedraagt € 294 miljoen. Op 31 december 2014 is de waarde gedaald met € 29 miljoen tot € 265 miljoen. De waarde van het overeenkomstig bezit van de parkeer-portefeuille op 31 december 2013 bedraagt € 80 miljoen. Op 31 december 2014 is de waarde gedaald met € 5 miljoen tot € 75 miljoen.

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

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

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

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

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroomgenererende eenheid.
De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.
De uitgaven voor erfpachtherziening zijn gebaseerd op erfpachtadministratie.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 8.800 woningen (2013: 8.800 woningen) geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 1.943 woningen (2013: 1.475 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 297,8 miljoen (2013: € 190,8 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van het CFV (2013: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

	INFLATIE		HARMONISATIE		HUURDERVING		ONDERHOUDSLASTEN		VARIABELE LASTEN	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
2014	1,00%	1,50%		1,00%		2,13%		1,50%		2,50%
2015	1,00%	2,00%	0,35%	0,92%	1,86%	2,11%	1,25%	3,00%	2,00%	3,00%
2016	2,00%	2,00%	0,27%	0,78%	1,84%	2,09%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2017	2,00%	2,00%	0,20%	0,76%	1,82%	2,07%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2018	2,00%	2,00%	0,18%	0,70%	1,81%	2,07%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2019	2,00%	2,00%	0,16%	0,00%	1,80%	2,06%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2020 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	1,80%	1,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2013:oplopend tot 100% van maximaal redelijke huur). In 2014 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2013: 5 jaar);
- in 2014 is de huurontwikkeling conform 2013 afgetopt overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad in huurklassen ultimo 2020;
- disconteringsvoet van 5,25 % (2013: 5,25 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend van 10 jaar tot 49 jaar (2013: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 25,5 jaar (2013: 26,5 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2013: medio jaarmodel);
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

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

Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde
De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen met € 71,8 miljoen. Deze afname is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Bedrijfswaarde 2013	***1.954.835***
Autonome ontwikkeling	
Vrijval kasstromen	-134.863
Effect één jaar opschuiven	127.951
	-6.912
Gevolgen mutaties bezit	
Aangekocht bezit / overboeking uit voorraden	5.383
Nieuwbouw bezit	18.580
Sloop en overige mutaties	8.708
	32.671
Verkoop	***29.171***
Parameterwijzigingen	
Indexaties	7.230
Levensduren	11.088
	18.318
Exploitatie uitgangspunten	
Huuropbrengsten	-55.767
Onderhoudskosten	35.555
Zakelijke en overige lasten	-38.163
Verhuurdersheffing	-56.612
Dekking organisatiekosten	-30.058
	-145.044
Totaal mutaties	***-71.796***
BEDRIJFSWAARDE 2014	**1.883.039**

Autonome ontwikkeling -€ 6,9 miljoen
In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2014 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2014). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2014 wegvallen (- € 134,9 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 127,9 miljoen).

Voorraadmutaties + € 32,7 miljoen
In 2014 zijn verhuureenheden aangekocht vanuit Driedee B.V. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde met € 5,4 miljoen. De oplevering van nieuwbouw heeft een stijging van de bedrijfswaarde met € 18,6 miljoen tot gevolg.
Als gevolg van sloop, samenvoegen en overige voorraadmutaties neemt de bedrijfswaarde toe met in totaal € 8,7 miljoen.

Verkoop € 29,2 miljoen
In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. Doordat de waarde van de verkopen in 2019 binnen de vijfjaarsperiode komen neemt de contante waarde van de verkopen met € 3,4 miljoen toe. In 2014 is het aantal gerealiseerde verkopen door Woonstichting De Key hoger dan de ingerekende verkopen voor het jaar 2014 in de bedrijfswaarde 2013. Hierdoor blijven minder woningen in exploitatie. Hierdoor neemt de bedrijfswaarde af met € 4,5 miljoen. In de bedrijfswaarde 2014 (periode 2015-2019) worden meer eenheden verkocht dan in de bedrijfswaarde 2013 (periode 2014-2018). Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 34,9 miljoen toe. Door verkopen in VOF IBBA en exploitatiemaatschappij De Key in 2014 neemt de bedrijfswaarde af met € 4,6 miljoen.

Parameterwijzigingen + € 18,3 miljoen
Ten opzichte van 2013 is de inschatting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat de prijs-, loon- en onderhoudsindex voor 2015 lager is. Dit heeft een negatief effect op de huren van € 55,3 miljoen. Het effect op de exploitatielasten is positief en bedraagt € 38,5 miljoen. Het verloop van de verkoopprijzen is gunstiger dan in 2013, waardoor de waarde van de verkoopopbrengsten toeneemt met € 24,0 miljoen. Voor een aantal specifieke complexen is de levensduur verlengd, waardoor de bedrijfswaarde met € 11,1 miljoen toeneemt.

Exploitatie uitgangspunten - € 145,0 miljoen
In samenhang met de invoering van de verhuurdersheffing is het huurverhogingsbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Vanaf 2015 tot en met 2024 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van 1,5%. De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrendeld op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. Bovendien is de liberalisatiegrens voor de jaren 2015 tot en met 2017 niet geïndexeerd. Als gevolg van de toename van het aantal verkopen neemt de contante waarde van de huur in de bedrijfswaarde af met € 55,8 miljoen.

Als gevolg van de positieve ontwikkeling van de WOZ-waarde neemt de verhuurdersheffing toe, waardoor de bedrijfswaarde afneemt met € 56,6 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt toe met € 35,6 miljoen door lagere onderhoudslasten. Door hogere portefeuillelasten en zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde af met € 38,2 miljoen. De bedrijfswaarde neemt af met € 30,1 miljoen doordat minder dekking van organisatiekosten is ingerekend, voornamelijk als gevolg van de sterk afgenomen projectenportefeuille.

Bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaardecorrectie
De bedrijfswaarde inclusief de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt eind 2014 € 2.071 miljoen (2013: € 2.146 miljoen).

De rentabiliteitswaardecorrectie heeft betrekking op het verschil in rentepercentage van de leningen en de disconteringsvoet gehanteerd voor de bedrijfswaarde. De rentabiliteitswaarde betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van de leningen en de waardering van de leningen op de balans.

De rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt eind 2014 € 187,8 miljoen (2013: € 191,4 miljoen). Doordat er één jaarschijf afvalt en toekomstige kasstromen dichterbij komen neemt de correctie autonoom met € 7,3 miljoen af. Door wijzigingen in lopende leningen stijgt de contante waarde met € 3,7 miljoen.

Bedrijfswaarde dVi 2014
De bedrijfswaarde voor de dVi 2014 is gebaseerd op de uitgangspunten van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en is als volgt af te leiden uit de bedrijfswaarde voor de jaarrekening.

Bedrijfswaarde 2014	***2.070.869***
Af: bedrijfswaarde verbindingen (inclusief rentabiliteits-waardecorrectie)	60.496
Bedrijfswaarde Woonstichting De Key	**2.010.373**
Af:	
Rentabiliteitswaardecorrectie	187.278
Waardering niet-Daeb op basis van doorexploiteren	12.135
BEDRIJFSWAARDE DVI 2014	**1.810.960**

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2014	2013
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.800	3.716
TOTAAL	**1.800**	**3.716**

22 Rentelasten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2014	2013
Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.623	-62.527
TOTAAL	**-59.623**	**-62.527**

Op de rentelasten is € 3,3 miljoen (2013: € 3,1 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

23 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	2014	2013
Belastingen lopend jaar	388	67
Belastingen voorgaand jaar	0	0
Mutatie latente belastingen	18.325	31.357
TOTAAL	**18.713**	**31.425**

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

x € 1.000		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		104.825
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-49.421	
- Verkoop vastgoedportefeuille	-10.527	
- Fiscaal verkoop resultaat	-21.309	
- Saneringssteun	6.185	
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	-	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		***-75.072***
Belastbaar bedrag		29.753
Af: verliescompensatie		-29.753
ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID		**-**

De onderneming vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met de volgende entiteiten:

Holding De Key B.V.
Bouwen De Principaal B.V.
Bouwloods De Principaal II B.V.
Bouwloods De Principaal III B.V.
Bouwloods De Principaal V B.V.
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.
Bouwloods De Principaal VI B.V.(i.l.)
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.
Driedee B.V.
De Principaal B.V.
Diensten De Key B.V.
De Beurs van De Key B.V.
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.
Lloyd Hotel Beheer B.V.
Monumenten De Key B.V.
Winkelcentrum De Kameleon B.V.
Far West Holding B.V.
Far West Projecten B.V.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2013: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2014	2013
Woningnet N.V.	-	-79
IJburgermaatschappij C.V.	61	-439
IJ-mij beheer B.V.	-	-1
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-46	-62
Woontoren Amsterdam Beheer B.V.	-	3
Woontoren Amsterdam C.V.	-	-2
Stedenfonds Amsterdam N.V	147	793
TOTAAL	**162**	**213**

Honoraria van de accountant

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

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

x € 1.000	KPMG Accountants 2013	Overig KPMG 2013	Totaal KPMG netwerk 2013
Onderzoek van de jaarrekening 2013	296	-	296
Onderzoek van de jaarrekening 2012	156	-	156
Andere controleopdrachten	2	-	2
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	25	-	25
TOTAAL	**479**	**-**	**479**

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 transacties betreffen de aankoop en ontwikkeling van vastgoed binnen de Groep, inclusief de doorbelasting van rente en personeel. Deze transacties zijn nader toegelicht bij de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie en voorraden. De overige transacties hebben ondermeer betrekking op de huur van kantoorpanden voor eigen gebruik.

Enkelvoudige jaarrekening 2014

Enkelvoudige balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

		2014	2013
	Vaste activa		
	Materiële vaste activa		
1.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	**2.622**	3.130
		2.622	*3.130*
	Vastgoedbeleggingen		
2.1	Commercieel vastgoed in exploitatie	**614.649**	550.319
2.1	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	**3.001.586**	3.052.785
2.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**7.620**	753
		3.623.855	*3.603.857*
	Financiële vaste activa		
3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	**55.793**	50.666
3.2	Andere deelnemingen	**3.533**	3.533
3.3	Latente belastingvorderingen	**133.162**	82.552
3.4	Overige vorderingen	**2.011**	2.715
		194.499	*139.466*
	Totaal vaste activa	**3.820.976**	**3.746.453**
	Vlottende activa		
4.0	*Voorraden*		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	**3.816**	4.777
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	**8.561**	19.165
	Overige voorraden	**23.325**	25.617
		35.702	*49.559*
5.1	*Onderhanden projecten*	**-**	*1.611*
	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	**2.119**	2.423
6.1	Vorderingen groepsmaatschappijen	**55.526**	62.199
	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	**19**	19
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	**8.667**	8.011
6.2	Overige vorderingen	**2.859**	2.770
	Overlopende activa	**52.139**	33.727
		121.329	*109.149*
	Liquide middelen	***20.251***	*42.135*
	Totaal vlottende activa	**177.282**	**202.454**
	TOTAAL ACTIVA	**3.998.258**	**3.948.907**

Enkelvoudige balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

		2014	2013
	Eigen vermogen		
7.1	Kapitaal	-	-
7.2	Wettelijke reserve deelnemingen	**4.643**	5.773
7.3	Overige reserves	**2.378.960**	2.254.129
	Totaal groepsvermogen	**2.383.603**	**2.259.902**
	Voorzieningen		
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	**2.503**	748
	Voorziening latente belastingverplichtingen	**29.362**	10.266
	Voorziening reorganisatiekosten	-	441
	Voorziening deelnemingen	**6.355**	2.367
	Overige voorzieningen	**3.536**	4.854
	Totaal voorzieningen	**41.756**	**18.676**
	Langlopende schulden		
8.1	Schulden/Leningen kredietinstellingen	**1.399.001**	1.512.211
	Overige schulden	**4.155**	3.144
	Totaal langlopende schulden	**1.403.156**	**1.515.355**
	Kortlopende schulden		
9.1	Schulden aan kredietinstellingen	**86.887**	95.891
	Schulden aan leveranciers	**7.758**	11.956
9.2	Schulden aan groepsmaatschappijen	**21.063**	494
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	**1.500**	886
9.3	Overlopende passiva	**52.535**	45.748
	Totaal kortlopende schulden	**169.743**	**154.975**
	TOTAAL PASSIVA	**3.998.258**	**3.948.907**

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

x € 1.000

		2014	2013
	Huuropbrengsten	**198.109**	189.129
	Opbrengsten servicecontracten	**15.380**	15.338
	Lasten servicecontracten	**-16.834**	-16.607
	Overheidsbijdragen	**0**	501
	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**-30.329**	-14.060
	Lasten onderhoudsactiviteiten	**-33.895**	-32.079
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**-22.420**	-23.079
	Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen	**110.011**	**119.143**
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**18.001**	747
	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-4.478**	-686
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**13.523**	**61**
	Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	**90.673**	66.463
	Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	**-10.538**	-9.485
	Toegerekende organisatiekosten	**-494**	-536
	Boekwaarde verkocht vastgoedbeleggingen en voorraden	**-69.084**	-54.578
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden	**10.557**	**1.864**
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	**51.379**	-10.140
	Overige waardeveranderingen voorraden	**-2.674**	-5.447
	Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	**48.705**	**-15.587**
	Overige organisatiekosten	**-15.366**	**-10.845**
	Leefbaarheid	**-2.972**	**-3.696**
	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**2.260**	3.360
	Rentelasten en soortgelijke kosten	**-59.844**	-61.989
	Saldo financiële baten en lasten	**-57.584**	**-58.629**
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	**106.874**	**32.311**
	Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	**15.642**	34.590
10	Resultaat deelnemingen	**1.185**	-3.123
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	**123.701**	**63.778**

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2014

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.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2014

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000

Aanschaffingswaarde	7.340
Cumulatieve afschrijvingen	-4.210
Boekwaarde per 1 januari 2014	***3.130***
Mutaties in het boekjaar	
Investeringen	810
- Buitengebruikstelling	-2.380
Afschrijvingen	-1.318
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	2.855
- Correctie afschrijving desinvesteringen	-475
Mutaties in de boekwaarde	***-508***
Boekwaarde per 31 december 2014	***2.622***
Aanschaffingswaarde	5.770
Cumulatieve afschrijvingen	-3.148
Boekwaarde per 31 december 2014	***2.622***

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging
Verkrijgingsprijzen	252.290	1.552.307
Cumulatieve waardeverminderingen	298.029	1.500.478
Marktwaarde per 1 januari 2014	***550.319***	***3.052.785***
Mutaties 2014		
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop	7.790	90
Onrendabel vastgoed bestemd voor verkoop	-1.887	-13
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	888	8.520
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-87	-221
Investeringen	5.470	9.532
Desinvesteringen	-28.012	-40.380
Waardeverandering	2.414	49.027
Herclassificatie	77.754	-77.754
Totaal mutaties	***64.330***	***-51.199***
Stand per 31 december 2014		
Verkrijgingsprijzen	254.982	1.553.935
Cumulatieve waardeverminderingen	359.667	1.447.651
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	**614.649**	**3.001.586**

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
Verkrijgingprijzen	6.008
Cumulatieve waardeveranderingen	-6.003
Marktwaarde per 1 januari 2014	***5***
Mutaties 2014	
Investeringen	14.274
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-9.408
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	308
Overboeking naar kosten	-174
Overboeking onrendabel naar kosten	174
Waardeverandering	-62
Totaal mutaties	***5.112***
Stand per 31 december 2014	
Verkrijgingsprijzen	10.700
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.583
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	**5.117**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.620
Voorziening onrendabel	-2.503
TOTAAL	**5.117**

Financiële vaste activa

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

Financiele vaste activa	3.1	3.2
x € 1.000	Deelneming in groepsmaat-schappijen	Andere deelnemingen
Stand per 1 januari 2014	**50.666**	**3.533**
Mutaties in het boekjaar		
Dividend	-207	-146
Herrubricering voorziening	4.295	-
Resultaat deelnemingen	1.039	146
STAND PER 31 DECEMBER 2014	**55.793**	**3.533**

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

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2014	Netto vermogenswaarde per 31 december 2013
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100%	**53.334**	48.326
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	50%	**1.478**	1.275
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50%	**981**	1.064
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	**-**	-
TOTAAL			**55.793**	**50.666**

3.2 Andere deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto deelnemings-waarde per 31 december 2014	Netto deelnemings-waarde per 31 december 2013
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	**231**	231
IJ-mij beheer B.V.	IJ-mij beheer B.V.	30,00%	**25**	25
Stedenfonds Amsterdam N.V	Amsterdam	4,23%	**3.262**	3.262
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)	**15**	15
TOTAAL			**3.533**	**3.533**

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

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)		
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal II B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal V B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal VI B.V. (i.l.) [1]	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Key Zandvoort B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. [1]	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. [2]	Amsterdam	100,00%
Andere deelnemingen (proportioneel opgenomen in consolidatie)		
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	50,00%
VOF Deo Terrein [1]	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. [1]	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. [1]	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. [1]	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. [1]	Amsterdam	25,00%
VOF Nieuw Delfandplein [2]	Amsterdam	50,00%
Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. [1]	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. [1]	Amsterdam	12,50%
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	[3]

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

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

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

3.3 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening waar de totale positie van de fiscale eenheid wordt weergegeven. De latentie neemt toe door een toename van de afschrijvingsruimte als gevolg van opleveringen van projecten waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan de WOZ-waarde.

3.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2014	2013
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.424	1.545
Overig vorderingen	587	1.170
TOTAAL	**2.011**	**2.715**

4.0 Voorraden

x € 1.000	2014	2013
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	4.213	5.793
Voorziening	-397	-1.015
	3.816	***4.777***
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.979	19.245
Voorziening	-418	-79
	8.561	***19.165***
Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	60.177	60.098
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-37.264	-34.642
Onderhoudsmaterialen	412	161
	23.325	***25.617***
TOTAAL VOORRADEN	**35.702**	**49.559**

5.1 Onderhanden projecten

Het saldo onderhanden projecten betreft de projecten Sophiaweg en Kop Wibaut.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	2014	2013
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	402	670
Beurs van De Key B.V.	-	6
Lloyd Hotel Beheer B.V.	7.517	-
Monumenten De Key B.V.	37	150
Holding De Key B.V.	5.609	20.195
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	-	134
De Principaal B.V.	18.033	25.720
Bouwen De Principaal B.V.	8.243	-
Bouwloods De Principaal B.V.	115	3.012
Bouwloods De Principaal II B.V.	10.165	10.165
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	152	152
Driedee B.V.	223	223
Far West Holding B.V.	40	40
Far West Projecten B.V.	4.700	1.660
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	290	70
TOTAAL	**55.526**	**62.199**

6.2 Overige vorderingen

x € 1.000	2014	2013
Debiteuren	1.193	1.733
Overige vorderingen	1.666	1.036
TOTAAL	**2.859**	**2.770**

7.0 Groepsvermogen

	7.1	7.2	7.3	
x € 1.000	Kapitaal	Wettelijke reserve deel-nemingen	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2014	**-**	**13.576**	**2.265.543**	**2.279.119**
Mutaties in het boekjaar				
- resultaat boekjaar	-	-1.146	127.288	126.142
STAND PER 31 DECEMBER 2014	**-**	**12.430**	**2.392.831**	**2.405.261**

Het overzicht groepsvermogen betreft het eigen vermogen volgens de geconsolideerde jaarrekening. Voor een aansluiting tussen geconsolideerd en enkelvoudig eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting 7.3 in de enkelvoudige jaarrekening.

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2014 € 45,- (2013 € 45,-).

7.2 Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen in de geconsolideerde jaarrekening heeft voor € 12,4 miljoen (2013: € 13,6 miljoen) betrekking op het verschil tussen het aandeel in de op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende ingehouden winsten en rechtstreekse vermogensmutaties van de deelneming enerzijds (sinds de eerste waardering volgens de nettovermogenswaarde) en het deel daarvan dat de toegelaten instelling zonder beperkingen zou kunnen laten uitkeren anderzijds. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald. De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Stichting Loods 6 en Beurs van Berlage Vastgoed B.V. In de enkelvoudige jaarrekening betreft het de Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

7.3 Overige reserve

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardestijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 360 miljoen (2013: € 303 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardestijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bedraagt € 1.448 miljoen (2013: € 1.501 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot sociaal vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardestijging met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bedraagt € 0,0 miljoen (2013: € 0,0 miljoen). Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

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

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2014	2013
Woonstichting De Key	123.701	63.778
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	53	16
Stichting Kantoorpand EMM	-	206
Stichting Loods 6	2.388	1.283
RESULTAAT VAN DE GROEP	**126.142**	**65.283**

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2014	2013
Woonstichting De Key	2.383.603	2.259.902
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-781	-834
Stichting Kantoorpand EMM	302	302
Stichting Loods 6	22.137	19.749
VERMOGEN VAN DE GROEP	**2.405.261**	**2.279.119**

8.1 Schulden/Leningen overheid- en kredietinstellingen

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

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2014	2013
Kasgeldleningen	-	42.300
Bankkrediet	3	0
Kortlopend deel langlopende schulden	86.884	53.591
TOTAAL	**86.887**	**95.891**

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

x € 1.000	2014	2013
Holding De Key B.V.	20.115	135
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	468	-
Lloyd Hotel Beheer B.V.	-	151
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	-	1
Driedee B.V.	480	82
VOF Nieuw Delflandplein	-	126
TOTAAL	**21.063**	**494**

9.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2014	2013
Nog te betalen rente geldleningen	21.506	22.686
Te verrekenen met bewoners	2.954	3.240
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	205	28
Vooruitontvangen huren	14.606	13.642
Nog te betalen kosten	13.264	6.152
TOTAAL	**52.535**	**45.748**

Niet in de balans opgenomen activa 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 activa en verplichtingen in de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

10 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2014	2013
Far West Holding B.V.	-4.438	-1.698
Woningnet N.V.	-	-79
IJburgermaatschappij C.V.	61	-439
Woontoren Amsterdam C.V.	-	-2
Woontoren Amsterdam beheer B.V.	-	3
IJ-mij beheer B.V.	0	-1
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-46	-62
Stedenfonds Amsterdam N.V.	146	793
Holding De Key B.V.	4.993	-1.655
Fountainhead Enterprice B.V.	142	-3
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	203	-200
VvE Beheer Amsterdam B.V.	124	219
TOTAAL	**1.185**	**-3.123**

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen
Sinds 2000 maakt Woonstichting Lieven de Key deel uit van Stichting Brasa. Samen met de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale vormen wij het bestuur van Brasa. Brasa is in 2000, mede met de gemeente Amsterdam, opgericht met als belangrijkste doelstelling het helpen opzetten van een lokale woningcorporatie in Suriname. Hiertoe is in Paramaribo in 2000 Woningstichting Sekrepatu opgericht, naar Nederlands model. Sekrepatu en Brasa hebben zich de afgelopen jaren gezamenlijk ingezet voor de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen, in het bijzonder voor ouderen en remigranten. Vanuit Nederland wordt specialistische kennis met betrekking tot volkshuisvesting en de ontwikkeling en het beheer van woningen ter beschikking gesteld. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de Raad van Toezicht.

Sekrepatu heeft haar eerdere ambities om 500 huurwoningen te stichten naar beneden bijgesteld en heeft in totaal 258 huurwoningen opgeleverd, verdeeld over een viertal complexen. Sekrepatu heeft daarmee een omslag gemaakt van een ontwikkelende, naar een voornamelijk beherende woningstichting. Deze 258 woningen en het beheer voor derden (voornamelijk wooncomplexen die door de Surinaamse overheid zijn ontwikkeld) vormen voor Sekrepatu de basis om als zelfstandige woningcorporatie verder te gaan. De voorgenomen herfinanciering in het kader van de financiële verzelfstandiging van Sekrepatu kon in 2014 nog niet tegen de door Brasa gestelde condities worden gerealiseerd. Brasa heeft in afwachting van de lokale herfinanciering nadruk gelegd op de governance en haar toezichthoudersrol. Op verzoek van Sekrepatu heeft Brasa de annuïteiten aan DIGH voorgeschoten in afwachting van toestemming van de Deviezencommissie in Suriname om het geld naar Nederland te kunnen overmaken. De Nederlandse Ambassade is ingeschakeld om dit proces zo mogelijk te bespoedigen.

In 2014 heeft de gemeente Amsterdam zich vanwege de veranderde politieke situatie teruggetrokken uit Brasa. Eind 2014 is de voorgenomen opheffing van DIGH aan de garantiegevende corporaties bekendgemaakt. Sekrepatu zet zich in om lokale herfinanciering alsnog te regelen om hiermee de positie als financieel zelfstandige organisatie te kunnen borgen en het gedachtegoed te kunnen behouden.

Woonstichting Lieven de Key heeft in 2014 € 185.000,-- naar de Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft te maken met de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds van € 140.000,-- over het jaar 2013 en de dekking van de apparaatskosten van € 45.000,-- over 2014. Hiermee is in 2014 voldaan aan de bepaling voor steunverlening aan buitenlandse corporaties.

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

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

x €	2014	2013
Bestuurders en voormalige bestuurders	724.183	749.898
Commissarissen en voormalige commissarissen	68.587	79.354
TOTAAL	**792.770**	**829.252**

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling aan de bestuurders en commissarissen is verstrekt bedraagt € nihil (2013: € nihil).
Het totale bedrag aan bestuurdersbezoldigingen is € 724.183 (2013: € 749.898). Dit bedrag is inclusief een bedrag van € 3.789 aan crisisheffing.

Het totaal bedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur worden gespecificeerd:

Naam	Functie	2014	2013
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	179.709	-
R. C. Haans	Algemeen Directeur-Bestuurder	-	184.986
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	230.897	247.168
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	173.815	181.470
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	139.762	136.274
TOTAAL		**724.183**	**749.898**

In de jaarrekening is voor in totaal € 3.789 (2013: € 8.674) aan crisisheffing opgenomen voor alle relevante werknemers.

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

Naam	Rol RvC	Als lid van de Raad		Overige kosten	
		2014	2013	2014	2013
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	15.000	15.000	-	114
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	11.313	11.313	321	707
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	11.313	11.313	-	-
De heer prof. ir. W. Patijn	Lid RvC	-	12.000	-	407
Mevrouw K. Rosielle MBA	Lid RvC	-	12.000	-	-
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	10.170	8.250	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	10.170	8.250	130	-
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	Lid RvC	-	-	-	-
De heer drs. E. Spek	Lid RvC	10.170	-	-	-
TOTAAL		**68.136**	**78.126**	**451**	**1.228**

Mevrouw Schoenmakers is in 2014 aangetreden als commissaris. Zij heeft dit jaar gezien als een inwerkperiode en heeft aangegeven af te zien van beloning.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector
Met ingang van 1 januari 2013 is de voormalige Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) gewijzigd in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke sector (WNT).

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

Naam	Functie	Datum in dienst/ uit dienst	Deeltijd factor	Beloning	Belastbare onkosten vergoeding	Voor-zieningen betaalbaar op termijn	Uitkeringen bij beëin-digingen dienst-verband
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	13-1-2014	1,00	144.810	2.032	32.867	-
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	1-7-2008 - 1-2-2015	1,00	176.330	875	53.692	-
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	1-4-2009	1,00	132.739	2.100	38.976	-
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	21-3-2006	1,00	108.755	2.100	28.906	-

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

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

Naam	Functie	Jaar van aantreden	Beloning
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	2010	15.000
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	2012	11.313
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	2012	11.313
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	2013	10.170
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	2013	10.170
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmakers	Lid RvC	2014	-
De heer drs. E. Spek	Lid RvC	2014	10.170

Mevrouw Schoenmakers is in 2014 aangetreden als commissaris. Zij heeft dit jaar gezien als een inwerkperiode en heeft aangegeven af te zien van beloning.

Amsterdam, 17 juni 2015

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

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

Overige gegevens

Controleverklaring
De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Gebeurtenissen na balansdatum
De Eerste Kamer heeft dinsdag 17 maart 2015 unaniem ingestemd met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd.
Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen ontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet-DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.
Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren. De voor De Key uit de Herzieningswet voortkomende wijzigingen zullen moeten passen binnen de door toezichthouders aangegeven randvoorwaarden. De Key zal hier altijd op blijven sturen zodat de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft.

Begin 2014 hebben de vennoten van de VOF Ontwikkelcombinatie Pontsteiger een vaststellingsovereenkomst getekend met de Gemeente Amsterdam. Partijen verlenen elkaar over en weer finale kwijting met betrekking tot de bouwenvelopovereenkomst Pontsteiger. De financiële consequenties zijn reeds verwerkt in de jaarrekening.

In 2013 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder besloten tot liquidatie van Bouwloods De Principaal VI B.V. Deze entiteit wordt in 2015 geliquideerd.

Wettelijke winstverdeling
De stichting kent geen statutaire resultaatbestemming. In artikel 70 van de Woningwet wordt bepaald dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Voorstel tot resultaatbestemming
In de jaarrekening 2014 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een winst van € 110,643 miljoen, is ten gunste van de overige reserves gebracht en € 1,30 miljoen ten laste van de wettelijke reserve deelnemingen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key)

Verklaring betreffende de jaarrekening
Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur
Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de WNT, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de WNT.

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

Amstelveen, 17 juni 2015

KPMG Accountants N.V.
K.G.P Tegel RA

Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2015

Redactie
Financiën, afdeling Administratie & Verslaggeving en afdeling Planning & Control

Concept en vormgeving
Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk
Drukkerij Hega, Rijswijk

Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.dekey.nl