

*Jaarrekening*  
**Jaarverslag 2016**

---



# Geconsolideerde jaarrekening 2016

Woonstichting Lieven de Key

handelsnaam Woonstichting De Key  
verder te noemen De Key

# Geconsolideerde balans

per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

## Activa

x € 1.000	2016	2015 <sup>1)</sup>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.217	15.745
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	739.314	636.156
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	3.622.005	3.246.358
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.978	13.730
	<b>4.395.514</b>	<b>3.911.989</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	10.862	15.600
3.2 Latente belastingvorderingen	79.298	109.391
3.3 Overige vorderingen	4.105	4.242
	<b>94.265</b>	<b>129.233</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>4.489.779</b>	<b>4.041.222</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	9.850	19.561
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	6.101
4.3 Overige voorraden	22.918	30.199
	<b>32.768</b>	<b>55.861</b>
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	1.000	220
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.264	2.788
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	19
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	308	352
6.4 Overige vorderingen	5.247	15.627
6.5 Overlopende activa	2.192	9.568
	<b>10.031</b>	<b>28.345</b>
7.0 <i>Liquide middelen</i>	141.074	43.874
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>184.873</b>	<b>128.309</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.674.652</b>	<b>4.169.531</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Geconsolideerde balans

per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

## Passiva

<i>x € 1.000</i>	2016	2015 <sup>1)</sup>
<i>Groepsvermogen</i>		
8.1 Kapitaal	-	-
8.2 Herwaarderingsreserve	2.627.547	2.211.415
8.3 Wettelijke reserves	18.715	14.100
8.4 Overige reserves	594.754	461.254
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>3.241.016</b>	<b>2.686.769</b>
<i>Voorzieningen</i>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.425	10.033
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	1.626	877
9.3 Voorziening deelnemingen	-	1.038
9.4 Overige voorzieningen	406	3.680
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>11.457</b>	<b>15.628</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
10.1 Schulden/Leningen overheid	-	-
10.2 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.256.459	1.331.828
10.3 Overige schulden	5.471	4.465
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.261.930</b>	<b>1.336.293</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	78.930	37.734
Schulden aan leveranciers	1.723	4.648
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.753	10.806
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.238	7.849
11.3 Overlopende passiva	62.605	69.804
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>160.249</b>	<b>130.841</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>4.674.652</b>	<b>4.169.531</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

<i>x € 1.000</i>	2016	2015 <sup>1)</sup>
12 Huuropbrengsten	209.642	208.218
13 Opbrengsten servicecontracten	16.555	17.514
Lasten servicecontracten	-16.946	-17.921
Overheidsbijdragen	-	-
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-38.294	-32.448
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.753	-46.270
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.353	-21.373
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen</b>	<b>104.851</b>	<b>107.720</b>
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	23.718	20.538
Kostprijs verkocht vastgoed in ontwikkeling	-21.372	-19.812
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2.346</b>	<b>726</b>
18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	107.057	100.001
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-7.517	-8.357
Toegerekende organisatiekosten	-526	-537
Boekwaarde verkocht vastgoed vastgoedbeleggingen en voorraden	-72.964	-73.924
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden</b>	<b>26.050</b>	<b>17.183</b>
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	513.863	209.672
20 Overige waardeveranderingen voorraden	6.032	10.816
<b>Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>	<b>519.895</b>	<b>220.488</b>
Opbrengst overige activiteiten	6.695	5.559
Kosten overige activiteiten	-6.493	-5.355
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>202</b>	<b>204</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-12.960</b>	<b>-12.732</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.664</b>	<b>-2.019</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>638.720</b>	<b>331.570</b>
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	758	2.941
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-53.884	-57.664
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-53.126</b>	<b>-54.723</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>585.594</b>	<b>276.847</b>
23 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-31.086	-38.002
24 Resultaat deelnemingen	523	244
<b>GROEPSRESULTAAT BELASTINGEN</b>	<b>555.031</b>	<b>239.089</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2016

## Directe methode

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
Huren	209.657	210.394
Vergoedingen	16.649	17.494
Overheidsontvangsten	18	1.595
Overige bedrijfsontvangsten	11.085	17.270
Rente ontvangsten	2.345	3.333
Erfpacht	-2.383	-2.399
Onderhoudsuitgaven	-52.675	-44.937
Overige bedrijfsuitgaven	-50.272	-52.339
Rente uitgaven	-56.341	-62.572
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	-395	-287
Personeelsuitgaven	-24.152	-24.698
Sector specifieke heffing	-21.482	-18.869
Leefbaarheid	-450	-790
<b>Operationele kasstromen</b>	<b>31.604</b>	<b>43.195</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	101.502	113.280
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	1.605	4.043
Verkoopontvangsten grond	42.008	4.808
Investerings nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-20.920	-6.459
Investerings woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.034	-6.312
Investerings nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	202	-5.177
Investerings grond	-3.117	-
Investerings overig	-1.750	-1.804
Externe kosten verkoop	-6.742	-6.013
Ontvangsten verbindingen	3.311	370
Ontvangsten overig	4	-
Uitgaven verbindingen	-591	-98
<b>Investeringskasstromen</b>	<b>104.478</b>	<b>96.638</b>
Nieuwe niet door het WSW geborgde leningen niet-Daeb	2.444	600
Nieuw verstrekte leningen	-4.000	-
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-35.891	-133.046
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen Daeb	-625	-616
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb	-756	-6.831
Kortgeld	-54	-2.658
<b>Financieringskasstromen</b>	<b>-38.882</b>	<b>-142.551</b>
Toename / afname geldmiddelen	97.200	-2.718
<i>Aansluiting geldmiddelen</i>		
1 januari	43.874	46.592
31 december	141.074	43.874
<b>TOTAAL</b>	<b>97.200</b>	<b>-2.718</b>

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2016

## Algemeen

### Toegelaten instelling

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

### Verslaggevingsperiode

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

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### Stelselwijziging

De wijzigingen voor Woonstichting De Key voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn:

- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en het hiermee samenhangend niet afschrijven van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Woonstichting De Key haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De tot en met 2015 voor DAEB vastgoed in exploitatie gevolgde waardering tegen actuele waarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gevolgde waardering tegen actuele waarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) gevolgde waardering tegen reële waarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen verkrijgingsprijs- en/of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

Tevens heeft Woonstichting De Key uit vorenstaande wijzigingen voortvloeiende latente belastingvorderingen en/of –verplichtingen aangepast.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 4.096 van €2.690.865 naar €2.686.769. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 239.089 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 285.604 positief hebben bedragen.

Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten:

### Balans

per 01-01-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 000	€ 000	€ 000
<b>Activa</b>			
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	674.037	674.037	-
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	3.007.445	3.007.445	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.693	7.693	-
Latente belastingvordering	133.162	148.019	14.857
<b>Totaal</b>	<b>3.822.337</b>	<b>3.689.175</b>	<b>14.857</b>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	2.392.831	427.249	-1.965.582
Eigen vermogen: Wettelijke reserve	12.430	12.430	-
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	2.008.000	2.008.000
Subtotaal effect eigen vermogen	2.405.261	2.447.679	42.418
Voorziening: Onrendabele investeringen	2.503	2.503	-
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	29.362	1.802	-27.560
<b>Totaal</b>	<b>2.437.126</b>	<b>2.451.984</b>	<b>14.858</b>

### Balans

per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 000	€ 000	€ 000
<b>Activa</b>			
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	636.156	636.156	-
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	3.246.358	3.246.358	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.196	13.730	-3.466
Latente belastingvordering	114.715	109.391	-5.324
<b>Totaal</b>	<b>4.014.425</b>	<b>4.005.635</b>	<b>-8.790</b>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	2.677.537	461.254	-2.216.283
Eigen vermogen: Wettelijke reserve	13.328	14.100	772
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	2.211.415	2.211.415
Subtotaal effect eigen vermogen	2.690.865	2.686.769	-4.096
Voorziening: Onrendabele investeringen	10.033	10.033	-
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	5.570	877	-4.693
<b>Totaal</b>	<b>2.706.468</b>	<b>2.697.679</b>	<b>-8.789</b>

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 000	€ 000	€ 000
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17.183	17.183	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	221.287	221.287	-
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-8.149	-11.615	-3.466
Vennootschapsbelasting last/bate	5.047	-38.002	-43.049
<b>Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015</b>	<b>235.368</b>	<b>188.853</b>	<b>-46.515</b>



Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

## Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

### Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling zijn gebaseerd op actuele waarde, tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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

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

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

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

### Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

### **Salderen**

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

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

### **Gebruik van schattingen**

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

### **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. Afge-stoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

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

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

## Lijst van kapitaalbelangen

<b>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</b>	<b>Vestigingsplaats</b>	<b>Aandeel in geplaatst kapitaal %</b>
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. *	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V. *	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%

<b>Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)</b>	<b>Vestigingsplaats</b>	<b>Aandeel in geplaatst kapitaal %</b>
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40,00%
V.O.F. Deo Terrein *	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%

<b>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</b>	<b>Vestigingsplaats</b>	<b>Aandeel in geplaatst kapitaal %</b>
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. *	Amsterdam	12,50%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)

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

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

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

## Financiële instrumenten

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

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief (dis) agio en de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten

gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rente methode. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

#### **Verstreckte leningen en overige vorderingen**

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering-verliezen.

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

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

## Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

### Materiële vaste activa

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

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

De afschrijvingen worden volgens de lineaire methode op basis van de gebruiksduur.

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

De overige afschrijvingen zijn lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en DAEB vastgoed in exploitatie

#### *Classificatie vastgoed naar typologie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

#### *Complexindeling*

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

#### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet DAEB vastgoed*

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

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

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

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

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

In de toelichting op de balans onder de posten 'Niet DAEB vastgoed in exploitatie' en 'DAEB vastgoed in exploitatie' zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Herwaarderingsreserve*

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

### *Afschrijvingen*

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

## **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwbouw- of aankoopcomplexen. 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: de stichtingskosten.

Indien de verwachte stichtingskosten hoger uitkomen dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor een resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. 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.

De afwaardering van bestede kosten tot nihil wordt ten laste van het resultaat 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-, aankoop-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

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

## **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 netto-vermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve netto-vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zondig een voorziening opgenomen indien wordt voldaan aan de criteria voor het vormen van een voorziening. Zie voor een nadere toelichting de grondslag voorzieningen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, lagere realiseerbare waarde. Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

#### *Latente belastingvorderingen*

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

#### *Overige financiële vaste activa*

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

#### **Bijzondere waardeverminderingen**

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

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

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies. 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 waardeverminderingverlies 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 en objecten uit de lijst van complexmatige verkoop. 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'.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

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

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



#### *Vorraden (onderhouds)materialen*

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

#### *Voorraad grond- en ontwikkelposities*

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

#### *Onderhanden projecten*

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

## Vorderingen

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

#### **Liquide middelen**

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

## Groepsvermogen

#### **Eigen vermogen**

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als herwaarderingsreserve. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per indivi- dueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van oorspronkelijke vervaardigingsprijs (exclusief afschrijving en afwaarderingen) en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een

bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor zover waardeveranderingen realiseerbaar worden geacht tegen het actuele belastingtarief tegen contante waarde.

#### *Wettelijke reserve deelneming*

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

## Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

#### *Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

#### *Voorziening latente belastingverplichting*

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

#### *Overige voorzieningen*

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

## Langlopende schulden

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

## Kortlopende schulden

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

## Opbrengstverantwoording

#### *Huren*

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

#### *Opbrengst servicecontracten*

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

## **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 opbrengsten en uitgaven met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -uitgaven in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De mate waarin prestaties van een onderhanden project is verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

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

## **Kostenverantwoording**

### *Pensioenen*

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

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

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

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

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

### **Waardeveranderingen 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**

#### *Acute belastingen*

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

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

#### *Latente belastingen*

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

## Resultaat deelnemingen

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

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

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de 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*

Deze posten zijn nominaal verantwoord.

### *Niet-afgeleide financiële instrumenten*

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

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2016

## Materiële vaste activa

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

<i>x € 1.000</i>	Bedrijfs- gebouwen 2016	Overige roerende zaken 2016	Totaal 2016	Bedrijfs- gebouwen 2015	Overige roerende zaken 2015	Totaal 2015
<b>Stand per 1 januari</b>						
Aanschafprijs	14.972	6.205	21.176	14.894	7.706	22.600
Cumulatieve afschrijvingen	-2.078	-3.353	-5.431	-1.898	-4.468	-6.366
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>12.894</b>	<b>2.852</b>	<b>15.745</b>	<b>12.996</b>	<b>3.238</b>	<b>16.234</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
- Investerings	-	444	444	78	629	707
- Buitengebruikstelling	-	-754	-754	-	-1.919	-1.919
- Desinvesteringen	-	-55	-55	-	-211	-211
- Afschrijvingen	-163	-791	-954	-180	-1.018	-1.198
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	-	754	754	-	1.921	1.921
- Correctie afschrijvingen desinvesteringen	-	37	37	-	212	212
<b>SALDO</b>	<b>-163</b>	<b>-365</b>	<b>-528</b>	<b>-102</b>	<b>-386</b>	<b>-488</b>
<b>Stand per 31 december</b>						
Aanschafprijs	14.972	5.840	20.812	14.972	6.205	21.176
Cumulatieve afschrijvingen	-2.241	-3.353	-5.594	-2.078	-3.353	-5.431
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>12.730</b>	<b>2.487</b>	<b>15.217</b>	<b>12.894</b>	<b>2.852</b>	<b>15.745</b>

	2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	
x € 1.000	2016	2015	2016	2015
<b>Stand per 1 januari</b>				
Aanschafprijs	263.805	301.409	1.563.576	1.556.015
Cumulatieve waardeveranderingen	372.351	372.628	1.682.782	1.451.430
<b>Marktwaarde per 1 januari</b>	<b>636.156</b>	<b>674.037</b>	<b>3.246.358</b>	<b>3.007.445</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Aanschafprijs	-	-26.413	-	26.413
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-42.852	-	42.852
<b>Schattingswijziging</b>	<b>-</b>	<b>-69.265</b>	<b>-</b>	<b>69.265</b>
Aanschafprijs	263.805	274.996	1.563.576	1.582.428
Cumulatieve waardeveranderingen	372.351	329.776	1.682.782	1.494.282
<b>Marktwaarde na schattingswijziging</b>	<b>636.156</b>	<b>604.772</b>	<b>3.246.358</b>	<b>3.076.710</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking uit kortlopende vorderingen	-	1.220	-	35.884
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	271	571	19.387	5.926
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-596	-	-3.729
Investerings	1.099	1.019	11.779	3.087
Desinvesterings	-31.517	-22.416	-34.646	-41.221
Waardeverandering	162.101	22.110	350.331	199.177
Overboeking	-28.796	29.476	28.796	-29.476
<b>SALDO</b>	<b>103.158</b>	<b>31.384</b>	<b>375.647</b>	<b>169.648</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Aanschafprijs	234.862	263.805	1.584.015	1.569.310
Cumulatieve waardeveranderingen	504.452	372.351	2.037.990	1.677.048
<b>MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>739.314</b>	<b>636.156</b>	<b>3.622.005</b>	<b>3.246.358</b>

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

De marktwaarde van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 685 miljoen. Op basis van de WOZ-waarde is 98,9% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2016 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 54 miljoen aan marktwaarde in de verbindingen geldt dat dit wordt gefinancierd door externe leningen of uit eigen middelen. Voor een nadere toelichting op de bezwaren van leningen wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de toelichting op de jaarrekening. Voor de Vof Ik Bouw Betaalbaar in Almere is voor € 10,5 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

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

## 2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2016	2015
<b>Stand per 1 januari</b>		
Aanschafprijs	17.096	10.774
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.399	-5.584
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.697</b>	<b>5.190</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-3.466
<b>Stelselwijziging</b>	<b>-</b>	<b>-3.466</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Aanschafprijs	17.096	10.774
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.399	-9.050
<b>Boekwaarde na stelselwijziging</b>	<b>3.697</b>	<b>1.724</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	24.311	12.942
Vervallen consolidaties	-3	-15
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-19.685	-6.496
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	-	4.325
Overboeking naar kosten	-84	-108
Overboeking onrendabel naar kosten	-48	-526
Herwaardering	-	4.031
Waardeverandering	1.364	-12.179
<b>SALDO</b>	<b>5.855</b>	<b>1.974</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Aanschafprijs	21.636	17.096
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.083	-13.399
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>9.553</b>	<b>3.697</b>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.978	13.730
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-9.425	-10.033
	<b>9.553</b>	<b>3.697</b>

In het boekjaar 2016 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2015: € 0,1 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,7% (2015: 2,55%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 4,0% (2015: 4,55%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen aan de creditzijde van de balans.



Financiële vaste activa	3.1 Deel- nemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	15.600	109.391	4.242	129.233
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings / verstrekkingen	16	-	4.103	4.119
Vrijval/aflossingen	-3.804	-	-4.240	-8.044
Dividend	-1.474	-	-	-1.474
Resultaat deelnemingen	524	-	-	524
Waarde mutaties	-	-30.093	-	-30.093
<b>STAND PER 31 DECEMBER 2016</b>	<b>10.862</b>	<b>79.298</b>	<b>4.105</b>	<b>94.265</b>

Voor een toelichting op het resultaat deelnemingen wordt verwezen naar de toelichting op de post 'Resultaat deelnemingen (24)' in de winst- en verliesrekening.

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

	Vestigings- plaats	Aandeel	Deelnemings waarde per 31 december 2016	Deelnemings waarde per 31 december 2015
<b>3.1 Deelnemingen</b>				
Woningnet N.V.	Utrecht	5,6%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.581	10.528
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	10	1.539
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,2%	-	3.262
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	<sup>1)</sup>	15	15
			<b>10.862</b>	<b>15.600</b>

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

In 2016 heeft de toegelaten instelling de aandelen van Stedenfonds Amsterdam N.V. verkocht. In 2016 heeft gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. de aandelen in Glasvezelnet Amsterdam B.V. verkocht. In 2017 wordt Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. geliquideerd.

	2016 Opgenomen onder financiële vaste activa	2015 Opgenomen onder financiële vaste activa
<b>3.2 Latente belastingvorderingen</b>		
Verrekenbare tijdelijke verschillen	73.108	108.858
Compensabele verliezen	6.190	533
	<b>79.298</b>	<b>109.391</b>

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

*a. Fiscale afschrijvingsruimte komende 15 jaar*

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 eerste 15 jaar van de levensduur van een pand. 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 € 233,4 miljoen. In de eerste vijf jaar vervalt € 126,1 miljoen van het tijdelijke verschil. In de periode zes tot tien jaar vervalt € 68,7 miljoen en in de periode 11 tot 15 jaar vervalt € 38,6 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 2,92%. De latentie bedraagt ultimo 2016 € 51,7 miljoen. De gemiddelde looptijd is 5,4 jaar.

*b. Verkopen komende 15 jaar*

Het tijdelijke nominale verschil inzake DAEB en Niet DAEB vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijftien jaar wordt verkocht bedraagt € 14,1 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt twee jaar. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 1,3 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde en contant gemaakt tegen de netto-rente van 2,92%). De gemiddelde looptijd is 6,8 jaar.

*c. Eenheden op tijdelijke locaties*

Door het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingscomplexen zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd in de jaren 2016 tot en met 2025. Het betreft de containers Wenckebachweg, Bergwijkdreef, Zuiderzeeweg en Riekerhaven. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 88,8 miljoen. De waardevermindering is contant gemaakt tegen 2,92%. De latentie bedraagt ultimo 2016 € 19,5 miljoen. De gemiddelde looptijd is 4,3 jaar.

*d. Voorraden en onderhanden projecten*

Bij voorraden en onderhanden projecten kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd van € 0,6 miljoen. Deze latentie is tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 2,92%. De gemiddelde looptijd is 1,0 jaar.

*e. Fiscaal verrekenbare verliezen*

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord van € 6,2 miljoen, op basis van een disconteringsvoet van 2,92%. De gemiddelde looptijd is 2,0 jaar.

### Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

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

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2016	2015	2016	2015
Latente belastingvorderingen:				
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	72.540	91.163	18.623	35.041
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten	569	17.695	17.126	-17.695
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	6.189	533	-5.656	21.282
<b>TOTAAL LATENTE BELASTINGVORDERING</b>	<b>79.298</b>	<b>109.391</b>	<b>30.093</b>	<b>38.628</b>

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	4.361.319	4.993.917	632.598	158.150
Waarde van voorraden en onderhanden projecten	22.050	24.392	2.342	586
Overige tijdelijke verschillen	-	24.755	24.755	6.189

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,92%. De berekening van de belastinglatentie is opgebouwd. Uit verliescompensatie, verwachte verkopen tot en met 15 jaar, buitengebruikstelling tijdelijke huisvestingsobjecten en uit waarderingsverschillen tussen marktwaarde in verhuurde staat en fiscale boekwaarde aan het einde van de ingeschatte levensduur. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is afzonderlijke onderdelen respectievelijk circa 2 jaar, 7 jaar, 4 jaar en 28 jaar.

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

	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	168.021	148.469
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	-47.742
Dotaties ten laste van het resultaat	-88.723	8.664
Boekwaarde 31 december	79.298	109.391

## Vorraden

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	14.607	19.880
Bijzondere waardevermindering	-4.757	-319
	<b>9.850</b>	<b>19.561</b>
<b>4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	29.686
Bijzondere waardevermindering	-	-23.585
	<b>-</b>	<b>6.101</b>
<b>4.3 Overige voorraden</b>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	38.551	82.481
Bijzondere waardevermindering	-16.054	-52.643
Onderhoudsmaterialen	421	361
	<b>22.918</b>	<b>30.199</b>
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>32.768</b>	<b>55.861</b>

### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

De post vastgoed bestemd voor verkoop betreft de positie Sonneborn in Haarlem en een object aan de Poeldijkstraat te Amsterdam. Beide zijn onderdeel van de desinvesteringslijst.

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2016 voor een bedrag van € 0,2 miljoen (2015: € 1,0 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,0% (2015: 4,55%). De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is ultimo 2016 uitverkocht.

### *Voorraad grond- en ontwikkelposities*

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

Op het grondgebied van de Gemeente 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 om niet 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 2016 zijn de overige gronden verkocht.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. De Key heeft op basis van haar strategische portefeuillebeleid besloten deze grondpositie te verkopen. In 2016 is de grondpositie verkocht.

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

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

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

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 2,84 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal B.V. (Landgoed Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. In 2015 is een deel van de grond en bijbehorende opstallen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening verkocht aan een belegger. Deze verkoop had betrekking op Alverna Villa II en III. De Key is voornemens het monument op het Landgoed Alverna in 2017 te verkopen. Hiermee trekt De Key zich terug uit de gemeente Bloemendaal. In 2015 heeft (her)taxatie 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 nabetalingsafpraak ontvangt wanneer de grondlocatie wordt doorverkocht. Tevens is er een optie tot terugkoop waarover uiterlijk op 1 december 2023 moet worden beslist. De nabetalingsafspraken zijn verantwoord onder de post overige schulden. Met deze verkoop is het juridische eigendom geleverd en niet het economische eigendom.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>5.0 Onderhanden projecten</b>		
Geactiveerde kosten	7.317	21.282
Af: gedeclareerde termijnen	-6.316	-12.374
Af: projectvoorzieningen	-1	-8.688
	<b>1.000</b>	<b>220</b>

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2016 voor € 0,0 miljoen (2015: € 1,0 miljoen) aan rente geactiveerd. De stand heeft betrekking op het project Rieteland oost. De rentevoet bedraagt 4,0% (2015: 4,55%).

### Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.1 Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	5.423	6.150
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.159	-3.362
	<b>2.264</b>	<b>2.788</b>

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 1,8% van de huren over 2016 (2015: 2,2%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

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

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
IJ-mij Beheer B.V.	20	19
	<b>20</b>	<b>19</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Loonbelasting	-	143
Omzetbelasting	12	68
Vennootschapsbelasting	225	77
Overige belastingen	71	64
	<b>308</b>	<b>352</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.4 Overige vorderingen</b>		
Debiteuren	2.853	12.431
Overige vorderingen	2.394	3.196
	<b>5.247</b>	<b>15.627</b>

In 2015 bestond de post debiteuren voornamelijk uit een vordering van de verkoop van het project Tabak 1+2. De vordering is in 2016 ontvangen.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.5 Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde kosten	363	5.934
Transitorische rente leningen	799	804
Nog te factureren aan VvE's	579	302
Overig	451	2.528
	<b>2.192</b>	<b>9.568</b>

De afname van in de post vooruitbetaalde kosten is voor namelijk te verklaren door de afwikkeling van het project Nieuw Delflandplein voor € 5 miljoen.

In 2015 was € 2,3 miljoen opgenomen bij de post overig met betrekking tot het project Zuidblokken. Gedurende 2016 zijn deze kosten opgenomen onder de activa in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>7.0 Liquide middelen</b>		
Vrij opneembare banktegoeden	141.074	43.874
	<b>141.074</b>	<b>43.874</b>

Bij de ING bank is een totaalbedrag van € 25 miljoen op spaarrekeningen belegd.

De banktegoeden inclusief de spaarrekeningen zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.0 Groepsvermogen</b>		
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	2.627.547	2.211.415
Wettelijke reserve deelnemingen	18.715	14.100
Overige reserves	594.754	416.254
	<b>3.241.016</b>	<b>2.686.769</b>

#### 8.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2016 € 45,- (2015 € 45,-).

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.2 Herwaarderingsreserve</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	2.211.415	-
Stelselwijziging	-	2.008.000
Nieuwe stand per 1 januari 2015		<b>2.008.000</b>
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-27.683	-36.192
Voorgestelde resultaatbestemming	443.815	
<b>Stand 31 december</b>	<b>2.627.547</b>	<b>2.211.415</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.3 Wettelijke reserve deelnemingen</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	14.100	12.430
Desinvesteringen	-785	-
Mutatie wettelijke reserve	5.400	1.670
<b>Stand 31 december</b>	<b>18.715</b>	<b>14.100</b>

De mutatie wettelijke reserve heeft betrekking op de post "waardemutatie Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2.1)" van deelnemingen waar Woonstichting De Key geen beschikkingsmacht heeft.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.4 Overige reserves</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	461.254	2.392.831
Invloed stelselwijziging	-	-1.965.582
Herrekende overige reserves	461.254	427.249
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		285.604
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		-251.599
Aangepast resultaat 2015		<b>34.005</b>
Gerealiseerd als gevolg van desinvesteringen	3.346	
Voorgestelde resultaatbestemming	130.154	239.607
<b>Stand 31 december</b>	<b>594.754</b>	<b>461.254</b>

### Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2016 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 € 555,0 miljoen, is € 133,5 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht, € 416,1 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve en € 5,4 miljoen ten gunste van de wettelijke reserve deelnemingen.

### Wettelijke winstverdeling

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

## Voorzieningen

### Vastgoed in ontwikkeling

x € 1.000	2016	2015
<b>9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	10.033	2.503
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	-	10.033
Vrijval	-608	-2.503
<b>Stand per 31 december</b>	<b>9.425</b>	<b>10.033</b>
Looptijd < 1 jaar	3.500	-
Looptijd < 5 jaar	5.925	10.033

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 3,5 miljoen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afwikkelt bedraagt € 5,9 miljoen.

Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

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

x € 1.000	2016	2015
<b>9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	877	2.503
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	-4.692
- Dotaties ten laste van resultaat	749	3.768
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.626</b>	<b>877</b>

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

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2016	2015	2016	2015
Overige belastbare tijdelijke verschillen	1.626	877	749	925
Totaal voorziening latente belastingen	1.626	877	749	925



De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

(in duizenden euro's)	jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Overige tijdelijke verschillen	23.724	16.589	7.135	1.784

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,92 %. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 2 jaar.

x € 1.000	2016	2015
<b>9.3 Voorziening deelnemingen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	1.038	100
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	1.038
- Vrijval	-1.038	-100
<b>Stand per 31 december</b>	-	<b>1.038</b>

x € 1.000	2016	2015
<b>9.4 Overige voorzieningen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	3.680	4.071
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	124	24
- Vrijval	-3.398	-415
<b>Stand per 31 december</b>	<b>406</b>	<b>3.680</b>

De overige voorzieningen heeft betrekking op juridische geschillen.

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

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0,4 miljoen.

## Langlopende schulden

	10.1 Schulden/Leningen overheid	10.2 Schulden/Leningen krediet instellingen	Totaal
<b>Schuldrestant</b>	446	1.368.860	1.369.306
Kortlopende schulden	-446	-37.032	-37.478
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	-	<b>1.331.828</b>	<b>1.331.828</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Opgenomen geldleningen	-	2.800	2.800
Vervallen consolidaties	-	-356	-356
Contractaflossingen boekjaar	-446	-37.032	-37.478
<b>Saldo</b>	<b>-446</b>	<b>-34.588</b>	<b>-35.034</b>
<b>Stand per 31 december 2016</b>			
Schuldrestant	-	1.334.272	1.334.272
Aflossingsverplichting komend jaar	-	-77.813	-77.813
	-	<b>1.256.459</b>	<b>1.256.459</b>
Looptijd korter dan 1 jaar	-	77.813	77.813
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	-	107.625	107.625
Looptijd langer dan 5 jaar	-	1.148.834	1.148.834

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.315,5 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 18,8 miljoen op verbindingen. De vervallen consolidatie heeft betrekking op VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba); hiervan is het deelnemingspercentage gedaald van 40% naar 36,6%.

### Woonstichting De Key

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 1.315,5 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.312,3 miljoen (2015: € 1.348,4 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het restant van € 3,2 miljoen wordt geborgd door de gemeenten Diemen en Amsterdam.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,89% (2015: 3,92%). 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	812.513
Variabel rentende leningen	20.000
Basisrenteleningen	482.988
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.315.501</b>

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

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

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

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

### Renterisico

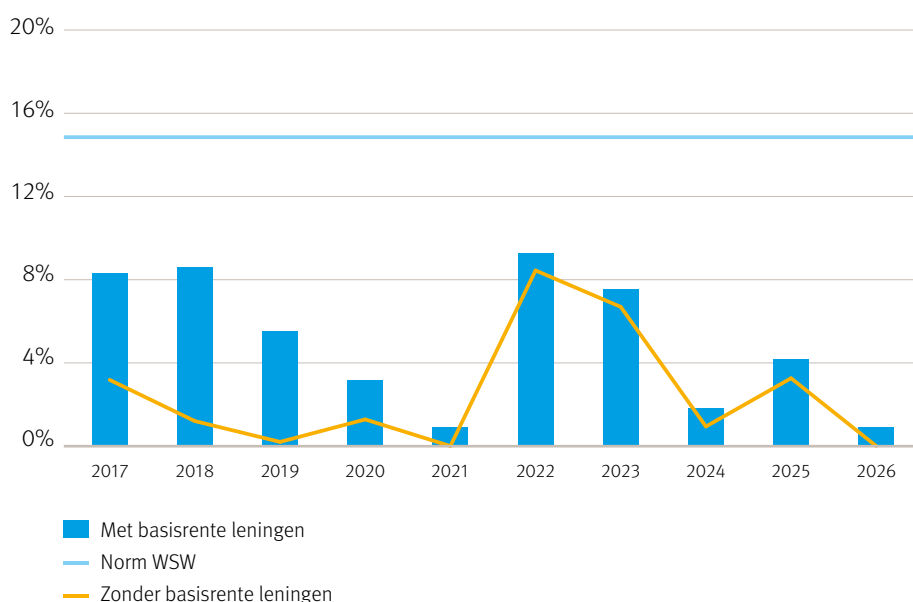
Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen.

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

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

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

### Ontwikkeling renterisico



Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 10 jaar benaderd.

Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%.

Als gevolg van de veronderstelde grondslag en het feit, dat renteherzieningen op de overige leningen in de komende jaren minimaal zijn, is de impact van het renterisico op de exploitatielasten te verwaarlozen.

De Key voldoet de komende jaren aan de norm van 15%, die het WSW heeft vastgesteld. Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 211,3 miljoen en € 207,7 miljoen in respectievelijk 2017 en 2018.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

<i>in miljoenen</i>	2017	2018
Renteconversie regulier	0,0	6,5
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	20,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	149,5	191,4
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	41,8	9,8
<b>Totaal</b>	<b>211,3</b>	<b>207,7</b>

### Concentratie liquiditeitsrisico

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

<i>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	856.374
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	463.633
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	3.814
Overige	1.680
<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b>1.315.501</b>

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 2016 31,9 jaar (2015: 32,2 jaar).

### Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 7,89 jaar (2015: 7,83 jaar).

### Reële waarde

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

### Leningen in de verbindingen

	VOF IbbA	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Totaal
Saldo 1 januari 2016	3.000	13.636	466	-	17.082
Totaal mutaties	844	-310	-446	1.600	1.688
<b>Schuld ultimo 2016</b>	<b>3.844</b>	<b>13.326</b>	<b>-</b>	<b>1.600</b>	<b>18.770</b>

### VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn ieder voor de helft vennoten (stemverhouding) 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 vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten. Voor deze opgenomen financieringen, in totaal € 10,5 miljoen waarvan het aandeel voor De Key ultimo 2016 € 3,844 miljoen bedraagt, zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

### Winkelcentrum De Kameleon B.V.

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon B.V. ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt in totaal nominaal € 14,6 miljoen en loopt af op 15 september 2017. Het schuldrestant bedraagt ultimo 2016 € 13,326 miljoen. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is tot einde looptijd 15 september 2017 vastgesteld op 1,695% inclusief de opslagen.

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

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

Aan dit convenant wordt voldaan.

De lening wordt vanwege de verkoop van het object in 2017 in het geheel afgelost.

### Lloyd Hotel Beheer B.V.

De NRF-fondslening van € 0,446 miljoen ten behoeve van de financiering van het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam is vanwege de verkoop van het object in het geheel afgelost in 2016.

### Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

Beurs van Berlage Vastgoed B.V. heeft ter financiering van het registergoed gelegen aan de Beursstraat, Damrak 215, Beursplein 1 te Amsterdam, op 1 december 2016 een hypothecaire lening van € 6,4 miljoen bij de ABNAMRO opgenomen. De looptijd van de lening bedraagt 10 jaar. De aflossing geschiedt jaarlijks op basis van gelijke delen met op 1 december 2026 een eindaflossing van € 3,84 miljoen waarvan het aandeel voor De Key ultimo 2016 € 1,6 miljoen bedraagt. Het rentepercentage bedraagt 1,95% per jaar.

x € 1.000	2016	2015
<b>10.3 Overige langlopende schulden</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	4.465	4.219
Vermeerdering waarborgsommen	6.725	636
Vermindering a.g.v. terugbetaling	-5.719	-403
Rente	-	13
<b>Stand per 31 december</b>	<b>5.471</b>	<b>4.465</b>

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

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>11.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Bankkrediet	1.118	256
Kortlopend deel langlopende schulden	77.813	37.478
<b>Stand per 31 december</b>	<b>78.930</b>	<b>37.734</b>

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2016 overeengekomen:

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

De kredietfaciliteit van de BNG Bank is met ingang van 1 januari 2017 verlaagd van € 25 miljoen naar € 18 miljoen. Op 31 december 2016 wordt geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
Ijburgermaatschappij C.V.	10.753	10.806
	<b>10.753</b>	<b>10.806</b>

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

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>11.3 Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente op geldleningen	19.786	20.526
Te verrekenen met bewoners	2.619	2.318
Vooruitontvangen huur	15.744	15.300
Nog te betalen kosten	24.455	31.661
	<b>62.605</b>	<b>69.805</b>

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

## Financiële instrumenten

### Doelstellingen en beleid inzake financiële risico's

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

### Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2016 zijn de niet contant gemaakte enkelvoudige contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000.000	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	64,4	105,4	1.274,6
Kasgeldleningen	0,0		
Kortlopende schulden (Excl. Schulden aan kredietinstellingen)	81,3		

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

Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor de toegelaten instelling van € 18,0 miljoen. Samen met de enkelvoudige stand liquide middelen (€ 67,6 miljoen) heeft De Key hiermee een bestedingsruimte van circa € 85,6 miljoen. Dit betekent, dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt.

### Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 15,0 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 10,0 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2016 daarover geen bankkredietrisico loopt. Woonstichting De Key heeft haar uitstaande geldmiddelen voor een bedrag van € 141,0 miljoen geconcentreerd bij de BNG en de ING.

### Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.

### Renterisico en kasstroomrisico

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

### Reële waarde

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

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2016 € 2.037,3 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2016. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2016 € 1.315,5 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2016 € 19,5 miljoen exclusief interne leningen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2016. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2016 € 18,8 miljoen exclusief interne leningen.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### *Heffing voor saneringssteun*

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De AW heeft aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van 1% van de huur van de woonegelegenheden.

Op basis hiervan verwacht De Key dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2017 € 1,877 miljoen
- 2018 € 1,880 miljoen
- 2019 € 1,976 miljoen
- 2020 € 2,019 miljoen
- 2021 € 2,092 miljoen

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### *Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden*

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

#### *Rechterlijke procedures & claims*

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

#### *Verkoop woningen*

Op balansdatum zijn voor 47 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 13,7 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

#### *Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2016 € 50,5 miljoen (ultimo 2015: € 51,9 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2015: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar, indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

#### *Volmacht WSW*

Woonstichting 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.  
*VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IbBA)*



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

#### *Garantstelling IJburg Rieteland Oost*

Uit hoofde van de samenwerking tussen Driedee B.V., 3 andere consortia en de gemeente Amsterdam op Rieteland Oost, is Driedee B.V. gehouden om - naar rato van haar 20% deelname - alle middelen ter beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van dit project. Gelet op 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 € 29,5 miljoen (2015: € 3,4 miljoen).

#### *Erfpachtverplichtingen*

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 1,9 miljoen (2015: € 2,2 miljoen) tot het jaar 2057.

#### *Starters renteregeling*

Begin juli 2012 heeft Woonstichting De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2016 is er 1 (2015: 21) woning verkocht met de Starters renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. Woonstichting De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt Woonstichting De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

#### *Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid*

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

Holding De Key B.V.  
 Exploitatiemaatschappij De Key B.V.  
 Bouwen De Principaal B.V.  
 Lloyd Hotel Beheer B.V.  
 Bouwloods De Principaal III B.V.  
 Monumenten De Key B.V.  
 Driedee B.V.  
 Winkelcentrum De Kameleon B.V.  
 De Principaal B.V.  
 Far West Holding B.V.  
 Diensten De Key B.V.  
 Far West Projecten B.V.  
 De Beurs van De Key B.V.

*Overige verplichtingen*

Woonstichting De Key heeft ultimo 2016 voor een bedrag van € 5,4 miljoen aan overige verplichtingen (2015: € 6,5 miljoen).

De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	
Korter dan 1 jaar	2.103
Tussen 1 en 5 jaar	3.076
Langer dan 5 jaar	276
	<b>5.455</b>

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>12 Huuropbrengsten</b>		
Netto huren	214.196	212.687
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.554	-4.469
	<b>209.642</b>	<b>208.218</b>

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,88% (2015: 1,09%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,09% (2015: 0,01%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2016 verhoogd met gemiddeld 1,730% (2015: 2,130%).

## 13 Opbrengsten servicecontracten

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

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Erfpacht	2.363	2.501
Belastingen exploitatie	9.176	9.356
Verzekeringen	1.513	1.489
Mutatie dubieuze debiteuren	-116	-63
Verhuurderheffing	22.039	18.825
Overig	3.319	340
	<b>38.294</b>	<b>32.448</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>15 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	29.408	32.744
Mutatieonderhoud	7.388	6.515
Reparatie- / klachtenonderhoud	13.880	10.196
Toegerekende organisatiekosten	-2.923	-3.185
	<b>47.753</b>	<b>46.270</b>

In 2016 hebben een aantal herrubriceringen binnen het onderhoud. Door de herrubriceringen sluit de definitie van de diverse onderhoudsactiviteiten aan op de definities die worden gehanteerd in onze begroting en in de opvraag dvi.

Een bedrag van € 5,1 miljoen is geherrubriceerd van planmatig onderhoud naar reparatie- / klachtenonderhoud. Van reparatie-/klachtenonderhoud is een bedrag van € 2,3 miljoen geherrubriceerd naar planmatig onderhoud en van € 0,9 miljoen naar mutatie-onderhoud.

Door de herrubriceringen is planmatig onderhoud afgenomen met € 2,8 miljoen, mutatie-onderhoud toegenomen met € 0,9 miljoen en reparatie-/klachtenonderhoud toegenomen met € 1,9 miljoen.

Daarnaast is in 2015 onder het reparatie-/klachtenonderhoud een energielabelsubsidie verwerkt van circa € 1,4 miljoen.

<i>x € 1.000</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	530	334
Algemeen beheer VvE's	1.729	1.811
Toegerekende organisatiekosten	15.839	15.664
Diversen	255	3.564
	<b>18.353</b>	<b>21.373</b>

#### *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. De dotatie overige voorzieningen is verwerkt in de overige organisatiekosten.

<i>x € 1.000</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	15.663	15.580
Sociale lasten	2.561	2.407
Pensioenen	2.699	3.136
Overige personeelskosten	1.674	1.742
	<b>22.598</b>	<b>22.865</b>

#### **Personeelsbestand**

Gedurende het boekjaar 2016 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 311 (2015: 317).

Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	<b>2016</b>
Directie en staf	38
Financiën & Control	33
Wonen	181
Vastgoed	59
<b>Totaal gemiddeld aantal werknemers</b>	<b>311</b>

	<b>2015</b>
Staf en financiën	71
Wonen	139
Ontwikkeling	24
Onderhoud	83
<b>Totaal gemiddeld aantal werknemers</b>	<b>317</b>

#### **Bedrijfsonderdelen**

De opgave is gebaseerd op de bedrijfsonderdelen conform het organogram. In vergelijking met de opgave van 2015 betekent dit dat medewerkers van de Staf niet meer in het cijfer van Financiën en Control zijn opgenomen. In het bedrijfsonderdeel Vastgoed zijn de medewerkers Ontwikkeling en Onderhoud werkzaam. Een andere wijziging ten opzichte van 2015 is de verschuiving van de afdelingen dagelijks onderhoud van Vastgoed naar Wonen. Hierdoor is het aantal medewerkers binnen Wonen uitgebreid en bij Vastgoed evenredig afgenomen.

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 2016 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 109%. 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 2016 is dit niet aan de orde.

#### 17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

#### 18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden

In 2016 zijn vanuit bestaand bezit 286 woningen en 42 niet-woningen verkocht (2015: 372 woningen en 47 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 20 woningen, 3 niet-woningen, 50 parkeerplaatsen en 2 grondposities uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2015: 57 niet-woningen en 3 grondposities). 1 woning en 1 niet-woning zijn verkocht vanuit transformatieprojecten (2015: 113 woningen en 3 niet-woningen).

Uit nieuwbouw zijn geen woningen en niet-woningen verkocht (2015: 9 woningen en 61 niet-woningen).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2016 circa 60,6% van de verkoopprijs van deze complexen (2015: 70%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie. De boekwaarde van grondpositie en transformatieprojecten is hoger dan de ingeschatte verkoopprijs.

x € 1.000	2016	2015
<b>19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>		
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.363	2.501
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	9.176	9.356
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.513	1.489
	<b>513.863</b>	<b>209.672</b>

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

x € 1.000	2016	2015
<b>20 Overige waardeveranderingen voorraden</b>		
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	316	1.828
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.011	32
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	1.705	8.956
	<b>6.032</b>	<b>10.816</b>

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

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft een vrijval in de voorziening vanuit de vaststellingsovereenkomst VOF Nieuw Delflandplein.

De waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op het project Sonneborn, naar aanleiding van een hertaxatie in 2016.

## Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

### Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 4.361 miljoen (2015: € 3.883 miljoen).

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

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

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploreren scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 6,15% (2015: 6,7%);
- Gemiddelde Exit Yield uitponden na 15 jaar van 4,7% (2015: 5,8%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexploreren na 15 jaar van 6,2% (2015: 5,5%);
- Gemiddelde Vrije verkoopwaarde per VHE € 206.731 (2015: € 189.776);
- Gemiddelde Contractuur per eenheid per maand € 496 (2015: € 494);
- Gemiddelde Markthuur per eenheid per maand € 783 (2015: € 716);
- Gemiddelde Beheerkosten per eenheid per jaar € 408 (2015: € 400);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per eenheid per jaar € 739 (2015: € 721);
- Gemiddelde Belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar € 337 (2015: € 348).

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

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 7,6% (2015: 7,9%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexploreren 8,1% (2015: 9,4%);
- Gemiddelde Contractuur per m2 per jaar € 128 (2015: € 119);
- Gemiddelde Markthuur per m2 per jaar € 154 (2015: € 121);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per m2 € 5,0 (2015 € 5,0) voor zorgcomplexen € 8,0 (2015: € 5,0);
- Gemiddelde Beheerkosten in % van de jaarhuur 2,9% (2015: 2,7%);
- Gemiddelde Zakelijke lasten per m2 € 8,2 (2015: € 7,8).

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

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 7,6% (2015: 7,5%);
- Gemiddelde Exit Yield uitponden 6,3% (2015: 8,1%);
- Gemiddelde Contractuur per contract € 45 (2015: € 86);
- Gemiddelde Markthuur per contract € 73 (2015: € 123);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per eenheid € 96 (2015: € 47);
- Gemiddelde Beheerkosten per eenheid € 30 (2015: € 25);
- Gemiddelde Zakelijke lasten per contract € 49 (2015: € 48).

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Dit jaar is 100% van het bedrijfsmatig onroerend goed getaxeerd, dit in overeenstemming met de vereisten vanuit het Ministerie. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting De Key en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Bij de waardering zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

*Gebruikte vrijheidsgraden woningen:*

- Leegwaarde;
  - De Key heeft voor zijn zelfstandige woningen in Amsterdam en Zandvoort de leegwaarde extern laten bepalen, dit omdat we vanuit interne analyse op de verhouding leegwaarde / WOZ hebben geconstateerd dat er afwijkingen zijn als gevolg van zowel het hanteren van andere vierkante meters als de gehanteerde referenties voor de bepaling van de WOZ aanslagen. De leegwaarde die in de full-versie is gebruikt is 6% lager dan de berekende leegwaarde volgens de basisversie.
- Markthuur;
  - De markthuur volgens het handboek komt niet overeen met de verhuringen die De Key realiseert in de vrije sector. Samen met de Amsterdamse corporaties en hun taxateurs hebben we de markthuren in onderling overleg vastgesteld, waarbij ieder zijn eigen transacties en kennis heeft ingebracht waardoor een goed referentiekader ontstaat. De markthuren uit de full-versie zijn 17% lager dan de markthuren uit de basisversie.
- Onderhoud;
  - De Key hanteert voor het bepalen van het onderhoud de VEX-normen en het onderhoud wat daarbij hoort. Daarbij wordt er nog een afslag gedaan bij onzelfstandige eenheden, aangezien dit woningen betreft met relatief kleine oppervlakte. In de basisversie wordt een totale onderhoud ingerekend van € 24,7 miljoen. In de full-versie wordt € 23,3 miljoen onderhoud ingerekend. Dit is een verschil van 5,7%.
- Erfpacht;
  - Via deze vrijheidsgraad worden de afspraken met de Gemeente Amsterdam ingerekend.
- Exit Yield;
  - Voor het overgrote deel van de complexen is de eindwaardeberekening gehanteerd volgens het handboek. Indien de Exit yield als uitkomst van de eindwaardeberekening niet in verhouding staat tot de BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van het complex is afgeweken na overleg met de taxateur van de berekende Exit Yield. De Exit Yield is dan gebaseerd op een BAR met een opslag. Dit is bij 28 complexen van de 205 complexen gebeurd.
- Disconteringsvoet;
  - De gemiddelde disconteringsvoet voor de woningen in de basisversie is 6,6%. In de full-versie hanteren wij een gemiddelde disconteringsvoet van 6,15%. Samen met de taxateur hebben we geconstateerd dat de basisversie te weinig rekening houdt met de Amsterdamse markt en de verschillen per stadsdeel. Ons vastgoed is met name gelegen in het centrum en kort daarbuiten en daar is de daling van de disconteringsvoet groter dan in andere delen van Amsterdam.
- Mutatiekans;
  - De Key heeft voor op basis van de afgelopen vijf jaar de mutatiegraad bepaald van de technisch complexen. Aan de hand van deze gegevens zijn er mutatiegraadcomplexen gemaakt waarin de eenheden zijn geclusterd met dezelfde mutatiegraad waarbij onderscheid is gemaakt tussen zelfstandig en onzelfstandig. Van deze analyse maken we gebruik.  
Bij kleine complexen ( 20 of minder eenheden) is bij een lage mutatiegraad ( kleiner dan 3%), de gemiddelde mutatiegraad overgenomen van het stadsdeel. Voor grote complexen is dit gesteld op 3%. Bij kleine complexen met een hoge mutatiegraad (>5%) geldt ook dat deze zijn afgetopt naar 5% voor sociale verhuur. Voor studentenhuysvesting zijn de mutatiegraden die lager zijn dan 10% gesteld op 10% mutatiekans. Deze percentages zijn ook gehanteerd bij verkopen. Waarbij we de verkoopkans op 100% hebben gesteld.

*Gebruikte vrijheidsgraden voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed:*

- Markthuren;
  - De markthuur is bepaald in overleg met de taxateur.
- Erfpacht;
  - Via deze vrijheidsgraad worden de afspraken met de Gemeente Amsterdam ingerekend.

- **Disconteringsvoet.**
  - De gemiddelde disconteringsvoet bij de basisversie is 8,7%. In de full-versie is dat 7,6%. Samen met de taxateur hebben we geconstateerd dat de basisversie te weinig rekening houdt met de Amsterdamse markt en de verschillen per stadsdeel. Ons vastgoed is met name gelegen in het centrum en kort daarbuiten en daar is de daling van de disconteringsvoet groter dan in andere delen van Amsterdam.

*Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed*

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

**Verloopstaat marktwaarde**

	2016
<b>Beginstand</b>	3.882.513.640
Voorraadmutaties	
Verkoop	-66.799.415
Nieuwbouw	34.896.476
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>-31.902.939</b>
Mutatie objectgegevens	
Aanpassing complexdefinitie	0
Contractuur en Leegstand	34.736.749
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	110.308.053
WOZ-waarde	-21.042.426
Leegwaarde	399.785.258
Mutatiekans	-407.703.213
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>116.084.421</b>
Mutatie Waarderingsparameters	
Kosten (beheer, erfpacht, belastingen en verzekeringen)	44.345.845
Onderhoud	-60.595.131
Verhuurderheffing	76.688.892
Inflatiecijfers	-30.821.111
Disconteringsvoet	323.095.268
Parameters (eindwaarde en wijziging waarderingsmodel)	29.355.281
<b>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</b>	<b>382.069.044</b>
aanvullingen	
Monumenten De Key	1.900.000
Beurs van Berlage	5.897.500
VOF IBBA	4.757.167
	<b>12.554.667</b>
<b>MARKTWAARDE 2016</b>	<b>4.361.318.833</b>

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

*Voorraadmutaties -/- € 31,9 miljoen*

*Nieuwbouw + € 34,9 miljoen*

In 2016 is het aantal verhuureenheden toegenomen door de oplevering van het project Pieter Vlamingstraat, de verplaatsing van containers naar Riekerhaven en naar de Zuiderzeeweg. Dit leidt tot een toename van de marktwaarde van € 34,9 miljoen.



#### *Verkoop -/- € 66,8 miljoen*

In 2016 zijn door Woonstichting De Key 352 verhuureenheden verkocht. Hierdoor neemt de marktwaarde af met € 66,8 miljoen.

#### *Mutatie objectgegevens +€ 116,1 miljoen*

##### *Contractuur en leegstand + € 34,7 miljoen*

De contractuur van de woningen is toegenomen ten opzichte van 2015 door de jaarlijkse huurverhoging, harmonisatie en het verder teruggelopen van de leegstand. Dit alles resulteert in een toename van € 40,0 miljoen.

De actualisatie van de contracturen en restant looptijd van het bedrijfsmatig onroerend goed heeft geleid tot een daling van de marktwaarde met -/-€ 5,3 miljoen.

##### *Mutatie markthuur, maximaal redelijke huur + € 110,3 miljoen*

In overeenstemming met het marktbeeld stijgen de markthuren van vrije sector woningen en bedrijfs onroerend goed. Verder stijgen de maximaal redelijk huren van onze sociale voorraad als gevolg van mutaties in ons woningwaarderingssysteem, zoals verbeterde energielabels. Deze twee ontwikkelingen hebben gezorgd voor een stijging van € 110,3 miljoen.

##### *WOZ-waarde -/- € 21,0 miljoen*

De WOZ aanslag 2016 is met 9,9% gestegen in Amsterdam. Ook de andere Gemeenten laten een stijging van de WOZ waarde zien. Door de stijging van de WOZ waarde neemt de verhuurderheffing toe. Daarentegen daalt de eindwaarde die volgens het handboek marktwaarde in verhuurde staat voor het overgrote deel van de complexen is berekend. Per saldo is de totale daling is € 21,0 miljoen.

##### *Leegwaarde + € 399,8 miljoen.*

De verkoopwaarde is in 2016 met 11% gestegen. Deze stijging is hoger dan ingeschat in de waardering 2015, waar een percentage van 7,4% is meegenomen. Dit heeft geleid tot een marktwaardestijging van € 399,8 miljoen.

##### *Mutatiekans -/- € 407,7 miljoen*

De gemiddelde mutatiegraad over de afgelopen vijf jaar daalt. In 2016 hebben wij de mutatiekansen nauwkeuriger gesplitst naar type woningen. Hierdoor is een verbeterstap gezet in de kwaliteit van de marktwaarde op eenheidsniveau. Per saldo resulteert dit in een daling van de marktwaarde van € 407,7 miljoen.

##### *Mutatie waarderingsparameters + € 382,1miljoen*

##### *Parameterwijzigingen -/- € 1,5 miljoen*

Het toepassen van een geactualiseerde versie van het handboek marktwaarde in verhuurde staat heeft geleid tot aanpassingen van parameters en doorrekening van het model. Ten opzichte van 2015 wordt de stijging van de leegwaarde voor de jaren 2017 en 2018 hoger ingeschat. Per saldo heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 30,6 miljoen. Daarnaast wordt de inflatie voor de jaren 2017, 2018 en 2019 lager ingeschat dan in de waardering 2015. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 30,8 miljoen.

##### *Disconteringsvoet + € 323,1 miljoen*

De basisrente is ten opzichte van 2015 lager, wat zorgt voor een daling van de gemiddelde disconteringsvoet. Verder is het marktperspectief voor zowel (studenten)woningen, bedrijfsmatig onroerend goed als zorgvastgoed verbeterd ten opzichte van 2015, wat ook een dalend effect heeft op de gemiddelde disconteringsvoet. Daarnaast is de opslag in de disconteringsvoet voor het vooruitbetaalde aandeel in de reservering planmatig onderhoud in Vve's als kasstroom meegenomen in de marktwaardeberekening. Hierdoor daalt de gemiddelde disconteringsvoet ook. Per saldo heeft dit een positief effect van € 323,1 miljoen.

##### *Exploitatie uitgangspunten + € 60,5 miljoen*

Het onderhoud voor de marktwaarde woningen is gebaseerd op de VEX-norm. In 2016 is het VEX type per technisch complex geactualiseerd. De Key is bezig met een project stamgegevens op orde waardoor de kwaliteit van de data van vastgoedgegevens wordt vervolmaakt en verbeterd. De actualisatie heeft geleid

tot aanpassingen op onder meer type installaties en soort kozijnen in de complexen. Dit heeft geleid tot een toename van het onderhoud met € 60,6 miljoen. Als gevolg van aanpassing van erfpachtafspraken met de gemeente Amsterdam, zijn de erfpachtkosten per complex geactualiseerd. Per saldo resulteert dit in een toename van de marktwaarde van met € 44,4 miljoen. Door een toename van WOZ en toename van het tarief neemt de verhuurderheffing toe in de marktwaarde. Door de aftopping op € 250.000 per woning daalt de verhuurderheffing. Per saldo daalt de verhuurderheffing in de marktwaarde met € 76,7 miljoen. Alles bij elkaar heeft dit geleid tot een toename van € 60,5 miljoen.

#### *Schattingselementen bepaling marktwaarde in verhuurde staat*

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

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

Marktwaarde:	Woningen	Netto open marktwaarde	4.348.020	
Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	3 jaar boven inflatie	alle jaren op inflatie	-29.597	-0,68%
Disconteringsvoet	diverse %	0,40%	-205.749	-4,73%
Onderhoud	diverse €	-/- € 100 per vhe	-63.793	-1,47%
Leegwaarde		op inflatie vanaf 2017	-144.380	-3,32%

### Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

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

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

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

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

veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

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

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

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 9.937 verhuureenheden (2015: 9.028 verhuureenheden) geclassificeerd voor de verkoop. Hierin zijn 770 eenheden begrepen die in 2017 complexgewijs worden verkocht.

Naar verwachting zullen 1.869 woningen (2015: 2.049 woningen), 347 parkeerplekken (2015: geen) en 216 bedrijfsruimten (2015: 102 bedrijfsruimten) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 473,9 miljoen (2015: € 457,4 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente taxaties.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbepaling van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van de Autoriteit woningcorporaties (2015: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardebepaling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	Inflatie		Harmonisatie		Huurderiving		Onderhoudskosten		Variabele lasten	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
2016	1,30%	1,20%		0,68%		1,98%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
2017	0,60%	1,44%	0,95%	0,50%	2,03%	1,97%	1,60%	1,73%	1,60%	1,73%
2018	1,07%	1,61%	0,76%	0,47%	1,97%	1,89%	1,90%	1,96%	1,90%	1,96%
2019	1,53%	1,73%	0,70%	0,43%	1,93%	1,89%	2,20%	2,12%	2,20%	2,12%
2020	2,00%	2,00%	0,63%	0,43%	1,91%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2021	2,00%	2,00%	0,62%	0,00%	1,89%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2022 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	1,87%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2015: oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur). In 2016 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2015: 5 jaar);
- in 2016 is de huurontwikkeling conform 2015 afgetoet overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad;
- disconteringsvoet van 5,00 % (2015: 5,00 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering variërend, van 10 jaar tot 49 jaar (2015: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 24,0 jaar (2015: 25,7 jaar). De Key hanteert een minimale levensduur van 10 jaar in plaats van 15 jaar vanwege de verwachte toekomstige opgave van funderingsherstel in sommige complexen. Funderingsherstel leidt tot verlenging van de technische levensduur. De complexen met een levensduur lager dan 15 jaar hebben funderingsklasse III of lager en krijgen binnen een tijdshorizon van 15 jaar een ingreep in de fundering.
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2015: medio jaarmodel).
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.
- voor de verhuurderheffing is rekening gehouden met de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt II. Er is rekening gehouden met een stijgend tarief van 5,43% in 2017, 5,91% in 2018 en 2019, 5,92% in 2020 en 2021, 5,93% in 2022 en 5,67% in 2023 en verder (2015: 4,91% in 2016 en 5,39% in 2017 en verder). Daarnaast is rekening gehouden met de maximale grondslag (WOZ waarde) van € 250.000 per zelfstandige woning. De hoogte van de verhuurderheffing is verder afhankelijk van de ontwikkeling van de WOZ waarde.

- de restwaarde voor zelfstandige woningen is conform de richtlijnen van externe toezichthouders € 5.000 per zelfstandige woning (2015: € 5.000) en € 2.500 bij onzelfstandige woningen (2015: € 2.500).
- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 239 per verhuureenheid (2015: € 253).
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex; € 493 per verhuureenheid (2015: € 485).
- belastingen en verzekeringen: € 183 per verhuureenheid (2015: € 189).

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

### Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar toegenomen met € 112,3 miljoen. Deze toename is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

	2016
<b>Bedrijfswaarde 2015</b>	<b>1.847.297</b>
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-76.490
Effect één jaar opschuiven	97.800
	<b>21.310</b>
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Nieuwbouw bezit	24.706
Sloop en overige mutaties	2.379
	<b>27.085</b>
<i>Verkoop</i>	
	-14.433
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	-108.296
Levensduren	42.191
	<b>-66.106</b>
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	68.359
Onderhoudskosten	-9.657
Zakelijke en overige lasten	-11.252
Personeelskosten	16.308
Verhuurderheffing	80.716
	<b>144.474</b>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>112.330</b>
<b>BEDRIJFSWAARDE 2016</b>	<b>1.959.627</b>

#### *Autonome ontwikkeling + € 21,3 miljoen*

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2016 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2016). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2016 wegvallen (€ 76,5 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 97,8 miljoen).

#### *Voorraadmutaties + € 27,1 miljoen*

In 2016 is het aantal verhuureenheden toegenomen door de oplevering van het project Pieter Vlamingstraat en de verplaatsing van containers naar Riekerhaven. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 24,7 miljoen. Als gevolg van de verplaatsing van containers naar Zeeburgereiland, sloop, samenvoegen, en overige voorraadmutaties neemt de bedrijfswaarde toe met in totaal € 2,4 miljoen.

#### *Verkoop - € 14,4 miljoen*

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. In 2016 zijn door Woonstichting De Key 352 verhuureenheden verkocht. Hierdoor neemt de bedrijfswaarde af met € 50,1 miljoen. In de bedrijfswaarde 2016 (periode 2017-2021) worden meer eenheden verkocht dan in de bedrijfswaarde 2015 (periode 2017-2021). Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 1,5 miljoen toe. De ontwikkeling van de markt index is in 2016 hoger dan in 2015. De verkoopopbrengsten nemen hierdoor met € 34,2 miljoen toe.

#### *Parameterwijzigingen - € 66,1 miljoen*

Ten opzichte van 2015 is de inschatting van de Autoriteit woningcorporaties dat de inflatie voor 2016 lager is. Wij verwijzen naar de toelichting op de parameters van de bedrijfswaarde. Dit heeft een negatief effect op de huren van € 78,3 miljoen. Het effect op de exploitatielasten is positief en bedraagt € 9,5 miljoen. Het effect op de verhuurderheffing is negatief en bedraagt € 39,5 miljoen. De levensduur van de verhuureenheden die zowel in 2015 als 2016 zijn gewaardeerd is met 0,6 jaar toegenomen, waardoor de bedrijfswaarde met € 42,2 miljoen toeneemt.

#### *Exploitatie uitgangspunten + € 144,5 miljoen*

Vanaf 2017 tot en met 2021 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van gemiddeld 0,15% (2015: eerste 5 jaar 0,26%). De gemiddelde stijging als gevolg van harmonisatie is 0,73% (2015: 0,50%). De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. De liberalisatiegrens voor de jaren 2017 en 2018 is in overeenstemming met wet- en regelgeving niet geïndexeerd. Als gevolg van het huurbeleid neemt de bedrijfswaarde toe met € 68,4 miljoen.

Als gevolg van de gewijzigde Wet maatregelen woningmarkt 2014 II neemt de verhuurderheffing af, waardoor de bedrijfswaarde toeneemt met € 80,7 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 9,7 miljoen door hogere onderhoudslasten. Door hogere portefeuillelasten en zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde af met € 11,2 miljoen. De bedrijfswaarde neemt toe met € 16,3 miljoen door lagere organisatiekosten als gevolg van een dalend personeelsbestand.

#### *Bedrijfswaarde dVi 2016*

De bedrijfswaarde voor de dVi 2016 is gebaseerd op de uitgangspunten van de Autoriteit woningcorporaties en is als volgt af te leiden uit de bedrijfswaarde voor de jaarrekening.

	2016
<b>Bedrijfswaarde 2016</b>	<b>1.959.627</b>
Af: bedrijfswaarde verbindingen	49.239
<b>Bedrijfswaarde Woonstichting De Key</b>	<b>1.910.388</b>
Af:	
Waardering niet-Daeb op basis van doorexplotten	18.329
<b>BEDRIJFSWAARDE DVI 2016</b>	<b>1.892.059</b>

### Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Gehanteerd in scenario	Waarde	Effect op reële waarde	
			x € 000	x € 1.000	in procenten
Bedrijfswaarde 2016			1.959.627		
Huurverhoging	Opslag op inflatie tot 2021	Inflatie	1.938.670	-20.957	-1,07%
Disconteringsvoet	5%	5,25%	1.910.965	-48.662	-2,49%
Hogere onderhoudskosten	MJB 2016-2020 Handboek	Per VHE + € 100	1.904.425	-55.202	-2,83%
Leegwaardestijging	marktwaarde	Inflatie	1.922.153	-37.474	-1,92%
Verhuurdersheffing	Conform Wet maatregelen Woningmarkt	Vanaf 2018 op sector-niveau € 2,5 miljard	1.809.176	-150.451	-7,70%

x € 1.000	2016	2015
<b>21</b> <i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	758	2.941
<b>22</b> <i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>	-53.884	-57.664

Op de rentelasten is € 0,2 miljoen (2015: € 2,6 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

x € 1.000	2016	2015
<b>23</b> <i>Belastingen</i>	-31.086	-38.002
Belastingen lopend jaar	-244	151
Belastingen voorgaand jaar	-	-
Mutatie latente belastingen overige reserve	-6.697	-27.208
Mutatie latente belastingen herwaarderingsreserve	-24.145	-10.945
<b>TOTAAL</b>	<b>-31.086</b>	<b>-38.002</b>

De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2014. Gedurende 2017 worden de belastingaangiften 2015 en 2016 ingediend.

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

	2016	2015
<i>Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening</i>		610.456
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-519.895	
Verkoop vastgoedportefeuille	-59.486	
Overige permanente en tijdelijke verschillen	-6.301	
<b>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</b>		<b>-585.682</b>
Belastbaar bedrag		24.774
Af: verliescompensatie		-24.774
		-
Fiscale effect jaar 2016 op verliescompensatie		-6.194
Totale mutatie verliescompensatie		5.656
Totale mutatie fiscale afschrijvingsruimte komende 15 jaar		2.975
Totale mutatie verkopen komende 15 jaar		-24.145
Totale mutatie eenheden op tijdelijke locaties		1.840
Totale mutatie agio		-42
Totale mutatie voorraden en onderhanden projecten		-17.126
Belastingen lopend jaar		-244
<b>ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID</b>		<b>-31.086</b>

De totale mutatie verliescompensatie bestaat uit het fiscale effect van het jaar 2016 en de mutatie in de verrekenbare verliezen door het indienen van de belastingaangifte 2014.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2015: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen</b>		
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Belastingen lopend jaar	110	189
Belastingen voorgaand jaar	919	1
Belastingen voorgaand jaar	-504	54
<b>TOTAAL</b>	<b>523</b>	<b>244</b>

### Honoraria van de accountant

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

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

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

\*) Kosten KPMG Accountants N.V.

### Transacties met verbonden partijen

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





# Enkelvoudige jaarrekening 2016

# Enkelvoudige balans

per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

## Activa

x € 1.000	2016	2015 <sup>1)</sup>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.755	9.057
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	685.236	569.579
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	3.622.003	3.246.358
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.923	13.646
	<b>4.334.917</b>	<b>3.838.640</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	66.375	63.169
3.2 Vordering op groepsmaatschappijen	35.962	39.077
3.3 Andere deelnemingen	271	3.534
3.4 Latente belastingvorderingen	78.729	106.361
3.5 Overige vorderingen	1.262	2.038
	<b>182.599</b>	<b>214.179</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>4.517.516</b>	<b>4.052.819</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Voorraden</i>		
4.0 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	11.431
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	5.592
Overige voorraden	10.484	17.769
	<b>10.484</b>	<b>34.792</b>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.209	2.468
5.1 Vorderingen groepsmaatschappijen	11.339	11.670
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	71	64
5.2 Overige vorderingen	2.806	2.286
Overlopende activa	2.053	9.356
	<b>18.498</b>	<b>25.863</b>
<i>Liquide middelen</i>	67.636	20.355
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>96.618</b>	<b>81.010</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.614.134</b>	<b>4.133.829</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Enkelvoudige balans

per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

## Passiva

<i>x € 1.000</i>	2016	2015 <sup>1)</sup>
<i>Groepsvermogen</i>		
6.1 Kapitaal	-	-
6.2 Herwaarderingsreserve	2.627.548	2.211.415
6.3 Wettelijke reserve deelnemingen	4.055	4.640
6.4 Overige reserves	580.666	448.261
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.212.269</b>	<b>2.664.316</b>
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.425	10.033
Voorziening latente belastingverplichtingen	556	-
Voorziening deelnemingen	6.985	6.336
Overige voorzieningen	293	3.692
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>17.259</b>	<b>20.061</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
7.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.251.080	1.315.501
Overige schulden	5.462	4.445
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.256.542</b>	<b>1.319.946</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	64.422	36.722
Schulden aan leveranciers	1.235	3.695
8.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	3.121	24.115
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.615	7.261
8.3 Overlopende passiva	53.671	57.713
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>128.064</b>	<b>129.506</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>4.614.134</b>	<b>4.133.829</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016

<i>x € 1.000</i>	2016	2015 <sup>1)</sup>
Huuropbrengsten	206.072	203.283
Opbrengsten servicecontracten	16.535	17.494
Lasten servicecontracten	-16.562	-17.954
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-37.692	-32.086
Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.535	-46.136
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.124	-21.235
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen</b>	<b>102.694</b>	<b>103.366</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	23.687	7.601
Kostprijs verkocht vastgoed in ontwikkeling	-20.443	-7.994
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>3.244</b>	<b>-393</b>
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	88.838	96.376
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-7.505	-8.141
Toegerekende organisatiekosten	-526	-537
Boekwaarde verkocht vastgoedbeleggingen en voorraden	-55.599	-69.983
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden</b>	<b>25.208</b>	<b>17.715</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	508.619	207.930
Overige waardeveranderingen voorraden	316	10.244
<b>Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>	<b>508.935</b>	<b>218.174</b>
Overige organisatiekosten	-9.533	-12.220
Leefbaarheid	-1.664	-2.019
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>628.884</b>	<b>324.623</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.181	3.630
Rentelasten en soortgelijke kosten	-53.377	-58.332
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-51.196</b>	<b>-54.702</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>577.688</b>	<b>269.921</b>
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-31.783	-39.856
<sup>9</sup> Resultaat deelnemingen	2.831	8.230
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>548.736</b>	<b>238.295</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

## Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2016

### Algemeen

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

### Waarderingsgrondslagen

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

### Stelselwijziging

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals genoemd in de waarderingsgrondslagen van de geconsolideerde jaarrekening zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 4.097 van € 2.668.413 naar € 2.664.316. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 238.295 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 284.810 positief hebben bedragen.

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

### Financiële vaste activa

#### *Deelnemingen*

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de onderneming niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

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

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

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2016

## Materiële vaste activa

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Aanschaffingswaarde	11.199	5.770
Cumulatieve afschrijvingen	-2.142	-3.148
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>9.057</b>	<b>2.622</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	403	7.348
- Buitengebruikstelling	-754	-1.919
Afschrijvingen	-706	-915
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	754	1.921
- Correctie afschrijving desinvesteringen	-	-
<b>Mutaties in de boekwaarde</b>	<b>-303</b>	<b>6.435</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>8.754</b>	<b>9.057</b>
Aanschaffingswaarde	10.848	11.199
Cumulatieve afschrijvingen	-2.093	-2.142
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>8.755</b>	<b>9.057</b>

<i>x € 1.000</i>	2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1 DAEB vastgoed in exploitatie
Verrijingsprijzen	211.981	1.563.575
Cumulatieve waardeverminderingen	357.598	1.682.783
<b>Marktwaarde per 1 januari 2016</b>	<b>569.579</b>	<b>3.246.358</b>
<i>Mutaties 2016</i>		
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	271	19.387
Investerings	624	11.777
Desinvesteringen	-13.367	-34.646
Waardeverandering	156.925	350.331
Herclassificatie	-28.796	28.796
<b>Totaal mutaties</b>	<b>115.657</b>	<b>375.645</b>
<i>Stand per 31 december 2016</i>		
Verrijingsprijzen	199.509	1.584.014
Cumulatieve waardeverminderingen	485.727	2.037.989
<b>MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2016</b>	<b>685.236</b>	<b>3.622.003</b>

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

<i>x € 1.000</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Verrijgingsprijzen	17.011	10.700
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.398	-5.583
<b>Marktwaarde per 1 januari</b>	<b>3.613</b>	<b>5.117</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-3.466
<b>Stelselwijziging</b>	<b>-</b>	<b>-3.466</b>
Verrijgingsprijzen	17.011	10.700
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.398	-9.049
<b>Boekwaarde na stelselwijziging</b>	<b>3.613</b>	<b>1.651</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	24.311	12.916
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-19.658	-6.496
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	0	4.325
Overboeking naar kosten	-84	-107
Overboeking onrendabel naar kosten	-48	-526
Waardeverandering	1.364	-8.148
<b>Totaal mutaties</b>	<b>5.885</b>	<b>1.964</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verrijgingsprijzen	21.580	17.011
Cumulatieve waardeverminderingen	-12.082	-13.398
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>9.498</b>	<b>3.613</b>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.923	13.646
Voorziening onrendabel	-9.425	-10.033
<b>TOTAAL</b>	<b>9.498</b>	<b>3.613</b>

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

#### Financiële vaste activa

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

<b>Financiële vaste activa</b>	<b>3.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen</b>	<b>3.2 Vorderingen op groepsmaat- schappijen</b>	<b>3.3 Andere deelnemingen</b>
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	63.169	39.077	3.534
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Dividend	-	-	-49
Investering	-	-	-
Desinvestering	-778	-	-2.708
Kortlopend deel lening	-	-3.115	-
Herrubricering voorziening	648	-	-
Resultaat deelnemingen	3.337	-	-506
<b>STAND PER 31 DECEMBER 2016</b>	<b>66.375</b>	<b>35.962</b>	<b>271</b>



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.

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2016	Netto vermogenswaarde per 31 december 2015
<b>3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>				
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100%	65.030	61.757
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40%	1.346	1.412
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
			<b>66.375</b>	<b>63.169</b>

x € 1.000	2016	2015
<b>3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Bouwen de Principaal B.V.	16.109	17.348
Far West Projecten B.V.	4.074	4.387
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	-	348
Holding De Key B.V.	3.640	3.920
Diensten De Key B.V.	850	916
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	6.032	6.496
De Principaal B.V.	4.962	5.344
Far West Holding B.V.	34	37
Bouwloods de Principaal III B.V.	261	281
	<b>35.962</b>	<b>39.077</b>

De post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' bestaat uit leningen van in totaal € 35,9 miljoen (2015: € 39,1 miljoen) met een vaste rente van 3,41%. De einddatum van de leningen is 29 juni 2030. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande beleggingen bedraagt ultimo 2016 € 56,0 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de beleggingsportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2016. De IRS curve wordt per belegging bepaald. De beleggingsportefeuille bestaat uit langlopende overeenkomsten die zijn opgenomen onder de posten "vorderingen op groepsmaatschappijen (3.2 en 5.1)". De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2016 € 46,2 miljoen. Het verschil tussen € 35,9 miljoen en € 46,2 miljoen betreft het kortlopende deel van de leningen. Dit bedraagt in totaal € 10,2 miljoen.

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2016	Netto vermogenswaarde per 31 december 2015
<b>3.3 Andere deelnemingen</b>				
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	25	26
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%	-	3.262
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	<sup>1)</sup>	15	15
			<b>271</b>	<b>3.534</b>

1) Doordat De Key de starters renteregeling heeft geïntroduceerd voor de doelgroep met een inkomen tot € 48.710,- wordt deelgenomen in Coöperatie Smart Finance BA. In 2016 heeft de toegelaten instelling de aandelen Stedenfonds Amsterdam N.V. verkocht.

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</b>		
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. *	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V. *	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%
<b>Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)</b>		
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40,00%
V.O.F. Deo Terrein *	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%
<b>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</b>		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. *	Amsterdam	12,50%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)

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

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

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

### 3.4 Latente belastingvorderingen

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

Naam	2016	2015
<b>3.5 Overige vorderingen</b>		
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.220	1.369
Overige vorderingen	42	669
	<b>1.262</b>	<b>2.038</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>4.0 Voorraden</b>		
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>	-	11.750
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	-	-319
Bijzondere waardevermindering	-	11.431
<i>Gedurende 2016 zijn de objecten Sterrenhof en Schellingpanden verkocht.</i>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</i>	-	5.714
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-122
Bijzondere waardevermindering	-	5.592
De ontwikkelpositie Blok 59 is in 2016 gerubriceerd onder de overlopende passiva.		
<i>Overige voorraden</i>	10.477	46.767
Kosten grond- en ontwikkelposities	-401	-29.351
Voorziening grond- en ontwikkelposities	407	353
Bijzondere waardevermindering	10.484	17.769
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>10.484</b>	<b>34.792</b>

#### Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>5.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	473	464
Diensten De Key B.V.	85	65
Beurs van De Key B.V.	10	-
Lloyd Hotel Beheer B.V.	7.235	7.653
Monumenten De Key B.V.	26	9
Holding De Key B.V.	320	280
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	6	1
De Principaal B.V.	-	1.387
Bouwen De Principaal B.V.	565	1.239
Bouwloods De Principaal III B.V.	710	20
Driedee B.V.	81	121
Far West Holding B.V.	8	3
Far West Projecten B.V.	1.244	313
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	578	115
<b>TOTAAL</b>	<b>11.339</b>	<b>11.670</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>5.2 Overige vorderingen</b>		
Debiteuren	1.836	1.462
Overige vorderingen	970	824
<b>TOTAAL</b>	<b>2.806</b>	<b>2.286</b>

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6 Eigen vermogen</b>		
Kapitaal	-	
Herwaarderingsreserve	2.627.548	2.211.415
Wettelijke reserve deelnemingen	4.055	4.640
Overige reserve	580.666	448.261
<b>TOTAAL</b>	<b>3.212.269</b>	<b>2.664.316</b>

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

#### 6.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2016 € 45,- (2015 € 45,-).

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.2 Herwaarderingsreserve</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	2.211.416	-
Stelselwijziging	-	2.008.001
Nieuwe stand per 1 januari 2015		<b>2.008.001</b>
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-27.683	-36.192
Voorgestelde resultaatbestemming	443.815	239.607
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>2.627.548</b>	<b>2.211.416</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.3 Wettelijke reserve deelnemingen</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	4.640	4.643
Desinvesteringen	-785	-
Mutatie wettelijke reserve	200	-3
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>4.055</b>	<b>4.640</b>

De wettelijke reserve deelnemingen is gevormd voor de herwaardering van de vastgoedbeleggingen bij deelneming Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.4 Overige reserve</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	448.261	2.378.960
Invloed stelselwijziging	-	-1.965.582
Herrekende overige reserves	<b>448.261</b>	<b>413.378</b>
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		284.810
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		-249.927
Aangepast resultaat 2015		<b>34.883</b>
Gerealiseerd als gevolg van desinvesteringen	3.346	
Voorgestelde resultaatbestemming	129.059	
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>580.666</b>	<b>448.261</b>

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

### Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

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

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
Woonstichting De Key	548.735	238.295
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	52	86
Stichting Loods 6	6.244	708
<b>RESULTAAT VAN DE GROEP</b>	<b>555.032</b>	<b>239.089</b>

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
Woonstichting De Key	3.212.269	2.664.316
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-342	-394
Stichting Loods 6	29.090	22.846
<b>VERMOGEN VAN DE GROEP</b>	<b>3.241.016</b>	<b>2.686.768</b>

### 7.1 Schulden/Leningen aan overheids- en kredietinstellingen

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

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Kortlopend deel langlopende schulden	64.422	36.722
<b>TOTAAL</b>	<b>64.422</b>	<b>36.722</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.2 Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Holding De Key B.V.	-	20.115
Stichting Loods 6	-	4.000
De Principaal B.V.	3.121	-
<b>TOTAAL</b>	<b>3.121</b>	<b>24.115</b>

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

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.3 Overlopende passiva</b>		
Nog te betalen rente geldleningen	18.990	19.767
Te verrekenen met bewoners	2.619	2.318
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	96	30
Vooruitontvangen huren	15.658	15.300
Nog te betalen kosten	16.309	20.298
<b>TOTAAL</b>	<b>53.671</b>	<b>57.713</b>

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

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt tezamen met haar 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 2016

## Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2016	2015
Far West Holding B.V.	-648	-82
IJburgermaatschappij C.V.	110	189
IJ-mij beheer B.V.	-1	1
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	919	1
Stedenfonds Amsterdam N.V.	-505	54
Holding De Key B.V.	3.022	8.233
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-66	-167
<b>VERMOGEN VAN DE GROEP</b>	<b>2.831</b>	<b>8.229</b>

## Overige vermeldingen

### Waardering en risico's

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

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

#### Bestuurders

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

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 594.320 (2015: € 702.554) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Periodiek betaalde beloning		Beloning betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Bonusbetaling		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
L. Bobbe	153.252	149.977	20.928	24.364	-	-	-	-	174.180	174.341
A. J. van der Schaft	136.686	134.821	24.142	27.372	-	-	-	-	160.828	162.193
C. J. Medik	118.976	112.641	23.000	25.426	-	-	-	-	141.976	138.067
E.H.P Siersema	102.295	136.270	15.041	-	-	-	-	-	117.336	136.270
H. M. A. van Duin	-	14.169	-	2.514	-	75.000	-	-	-	91.683
<b>TOTAAL</b>	<b>511.209</b>	<b>547.878</b>	<b>83.111</b>	<b>79.676</b>	<b>-</b>	<b>75.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>594.320</b>	<b>702.554</b>

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 69.034 (2015: € 82.221) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging		Overige kosten	
		2016	2015	2016	2015
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter	16.000	16.000	34	-
De heer drs. D.J. Elders	Lid	-	6.000	-	221
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid	-	12.000	-	-
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter	12.000	12.000	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid	12.000	12.000	-	-
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	Lid	5.000	12.000	-	-
De heer drs. E. Spek	Lid	12.000	12.000	-	-
Mevrouw drs. R.T. Kerzee	Lid	12.000	-	-	-
<b>TOTAAL</b>		<b>69.000</b>	<b>82.000</b>	<b>34</b>	<b>221</b>

#### *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector*

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

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Woonstichting De Key is € 179.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

#### **Bezoldiging topfunctionarissen**

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



x € 1	L Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersema		
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/2 tot 31/3	1/4 tot 31/12	1-2 tot 31-3 / 1-4 tot 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1	
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	nee	
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	nee	ja	
Individueel WNT-maximum	179.000	179.000	179.000	28.934 *	134.373 *	163.307
Beloning	153.495	140.411	119.700	32.217	101.327	133.544
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	1.683	1.683
Beloningen betaalbaar op termijn	20.928	24.142	23.000	-	15.041	15.041
<b>Subtotaal</b>	<b>174.423</b>	<b>164.553</b>	<b>142.700</b>	<b>32.217</b>	<b>118.051</b>	<b>150.268</b>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL BEZOLDIGING</b>	<b>174.423</b>	<b>164.553</b>	<b>142.700</b>	<b>32.217</b>	<b>118.051</b>	<b>150.268</b>
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t	n.v.t	n.v.t	*Zie toelichting onder deze tabel		n.v.t
<i>Gegevens 2015</i>						
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12			
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1	1	1			
Beloning	149.977	134.821	112.641	-	-	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	24.364	27.372	25.426	-	-	-
<b>TOTAAL BEZOLDIGING 2015</b>	<b>174.341</b>	<b>162.193</b>	<b>138.067</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

x € 1	E. H. P. Siersema
Functiegegevens	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling	9/2/2015 – 31/01/2016
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling vóór 2016	11
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in 2016	1
Aantal uren functievervulling in 2016	131
Individueel WNT-maximum	18.000
Maximum uurtarief	175
Uitgekeerde bezoldiging in 2016 (t/m maand 12)	14.760
Bezoldiging per uur	113,19
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>TOTAAL BEZOLDIGING</b>	<b>14.760</b>
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t

### Toeziethoudende topfunctionarissen

x € 1	De heer mr. F.H.G. de Grave	Mevrouw dr. G. ter Horst	De heer drs. P.W. Ploegsma	Mevrouw ir. M.A.A. Schoen- maker	De heer drs. E. Spek	Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	De heer drs. D.J. Elders
	Voor- zitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Functiegegevens								
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Individueel WNT-maximum	26.850	17.900	17.900	7.405	17.900	17.900		
Beloning	16.000	12.000	12.000	5.000	12.000	12.000		
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-		
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-		
<b>Subtotaal</b>	<b>16.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>5.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-		
<b>TOTAAL BEZOLDIGING</b>	<b>16.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>5.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	-	-
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t		
<i>Gegevens 2015</i>								
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
Beloning	16.000	12.000	12.000	12.000	12.000		12.000	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-		-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-		-	-
<b>TOTAAL BEZOLDIGING 2015</b>	<b>16.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>		<b>12.000</b>	<b>6.000</b>

*Gebeurtenissen na balansdatum*

In november 2016 is een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van het Winkelcentrum De Kameleon aan de Karspeldreef te Amsterdam. De levering heeft in april 2017 plaatsgevonden.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als een van de aandeelhouders besloten tot liquidatie van Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.. Deze entiteit zal in 2017 worden geliquideerd.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als bestuurder van Bouwloods De Principaal III B.V. besloten in te stemmen met het vennoten besluit tot opheffing van VOF Deo terrein. Deze entiteit zal in 2017 worden opgeheven.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder besloten tot liquidatie van Bouwloods De Principaal III B.V.. Deze entiteit zal in 2017 worden geliquideerd.

*Amsterdam, 9 juni 2017*

*was getekend:*

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

L. Bobbe

*was getekend:*

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

F. H. G. de Grave  
G. ter Horst  
P.W. Ploegsma  
E. Spek  
R.T. Kervezee  
E. Letter-Stomphorst

# Overige gegevens

## Controle verklaring

De controle verklaring is opgenomen op de volgende pagina.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woonstichting Lieve de Key te Amsterdam gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

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

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

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

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

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

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

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

## Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

*Amsterdam, 9 juni 2017*

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA