

Jaarverslag 2013

Jaarrekening
2013



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag		
1	Voorwoord	4
2	Verantwoording van de Raad van Commissarissen	6
	Samenstelling RvC	6
	Commissies en werkwijze	7
	Inhoudelijk toezicht	7
	Governance	8
	Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning	9
	Verantwoording honorering RvC	9
3	Governance	11
	Governancestructuur	11
	Verklaring bestuur	11
	Governancecode	11
	Tegenstrijdige belangen	12
	Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt	12
	Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders	12
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	12
	Integriteit	13
	Visitatie en overige kwaliteitsmetingen	13
4	Huisvesten van onze doelgroepen	14
	Omvang en ontwikkeling	14
	Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling	15
	Toewijzing 2013 en (bijzondere) verhuringen	16
	• Toewijzingsafspraken gemeente Amsterdam	16
	• Toewijzing van woningen in de sociale huur	16
	• Verhuurwijze sociale huurwoningen	17
	• Toewijzingen vrije sectorwoningen	20
	• Toewijzingen studentenhuisvesting	20
	Studentenhuisvesting	20
	Huurachterstanden en schuldhulpverlening	21
	Overlast, ontruiming en woonfraude	22
	Klachten en geschillen	23
5	Kwaliteit van woningen en beheer	25
	Kwaliteit van onze woningen	25
	Energielabel	25
	Projecten	25
6	Verkopen	27
	Verkopen uit bestaand bezit	27
	Complexmatige verkoop	28
	Verkoop uit renovatie en nieuwbouw	29
7	Kwaliteit in wijken en buurten	30
	Convenanten met samenwerkingspartners	30
	Leefbaarheidsprojecten en buurtevenementen	31
	Wonen en zorg	32
8	Belanghebbenden	33
	Afspraken met gemeenten	33
	Huurderkoepel	33
	Vereniging van Eigenaren	34
	Bewonersparticipatie	34
	Raad van advies EMM Zandvoort	34
	Stakeholders	34
	Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden	35
9	Organisatie	36
	Organisatieontwikkelingen	36
	Organisatie in het kort	37
	Ondernemingsraad	37
10	Financiële continuïteit	38
	Algemeen	38
	Financieel beleid en beheer	38
	Marktwaarde in verhuurde staat	40
	Toekomstverwachtingen	41
	Omgeving	41
	Kengetallen	42
	Rente (risico) management	45
	(Des) Investerings	45
	Beleggingen (enkelvoudig)	45

11 Verbindingen	46
Algemeen	46
Afbouw risico's in de verbindingen	46
Sturing op de balans tussen investeringen en kasstromen	47
Aflossen rekening courant positie toegelaten instelling	47
Versoberen verbindingenstructuur	47
Rechtmatigheidseisen rond verbindingen	47
Waardering en risico's	48
Overzichtiging van deelnemingen en verbindingen	49

Jaarrekening 2013 **51**

Geconsolideerde jaarrekening 2013

• Balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)	54
• Winst-en-verliesrekening over 2013	56
• Kasstroomoverzicht over 2013	57
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2013	58
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2013	68
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013	81

Enkelvoudige jaarrekening 2013

• Balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)	92
• Winst-en-verliesrekening over 2013	94
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2013	95
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2013	96
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013	102

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	106
--	------------

Geconsolideerde jaarrekening 2013

Geconsolideerde balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2013	2012
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.689	18.687
	16.689	18.687
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	631.309	601.588
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.056.316	3.097.277
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.189	15.475
	3.690.814	3.714.340
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	14.704	14.596
3.2 Latente belastingvorderingen	94.958	57.842
3.3 Overige vorderingen	2.715	2.842
	112.377	75.280
Totaal vaste activa	3.819.879	3.808.307
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.912	10.617
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	35.557	35.317
4.3 Overige voorraden	40.077	42.846
	81.546	88.780
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	2.524	5.147
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.593	3.211
Gemeenten	-	145
6.2 Vordering en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	176
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.821	6.101
6.4 Overige vorderingen	6.964	22.958
6.5 Overlopende activa	38.184	32.961
	56.581	65.552
7.0 <i>Liquide middelen</i>	53.118	11.390
Totaal vlottende activa	193.769	170.869
TOTAAL ACTIVA	4.013.649	3.979.176

Geconsolideerde balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2013	2012
8.0 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	2.279.119	2.213.836
Totaal groepsvermogen	2.279.119	2.213.836
Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	748	-
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	10.266	4.641
9.3 Voorziening reorganisatiekosten	441	1.246
9.4 Voorziening deelnemingen	100	100
9.5 Overige voorzieningen	3.186	3.421
Totaal voorzieningen	14.741	9.408
Langlopende schulden		
10.1 Schulden/Leningen overheid	469	2.679
10.2 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.542.476	1.453.683
10.3 Overige schulden	3.425	2.880
Totaal langlopende schulden	1.546.370	1.459.242
Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	97.436	199.759
Schulden aan overheid	22	29.550
Schulden aan leveranciers	13.896	13.094
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.316	10.024
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.432	2.031
Overige schulden	4.789	1.992
11.3 Overlopende passiva	47.530	40.240
Totaal kortlopende schulden	173.421	296.690
TOTAAL PASSIVA	4.013.649	3.979.176

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

x € 1.000

	2013	2012
12 Huuropbrengsten	195.059	188.025
13 Opbrengsten servicecontracten	15.287	14.824
Lasten servicecontracten	-17.031	-15.609
Overheidsbijdragen	501	1.321
14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.435	-16.476
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.463	-45.191
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.880	-10.891
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	124.038	116.003
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.796	12.594
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-8.918	-12.666
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.122	-72
18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	67.349	93.378
Verkoopkosten vastgoedportefeuille en voorraden	-9.494	-7.669
Toegerekende organisatiekosten	-536	-684
Boekwaarde verkochte vastgoed vastgoedportefeuille en voorraden	-55.471	-87.800
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	1.848	-2.775
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.066	-43.405
20 Overige waardeveranderingen voorraden	-6.895	-23.936
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.961	-67.340
Opbrengst overige activiteiten	3.780	2.626
Kosten overige activiteiten	-3.659	-2.083
Netto resultaat overige activiteiten	121	543
Overige organisatiekosten	-10.772	-13.691
Leefbaarheid	-3.696	-2.398
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.716	2.752
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.527	-62.523
Saldo financiële baten en lasten	-58.811	-59.771
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	33.645	-29.501
23 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	31.425	6.433
24 Resultaat deelnemingen	213	-1.314
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	65.283	-24.382

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013

x € 1.000

	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	92.456	30.270
<i>Aanpassingen voor:</i>		
- Afschrijvingen	2.267	1.902
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.961	67.340
- Dotatie/vrijval voorziening reorganisatiekosten	300	1.066
- Dotatie/vrijval overige voorzieningen	50	959
<i>Verandering in werkkapitaal</i>		
- Voorraden (materialen)	-25	30
- Vorderingen	17.407	-14.439
- Kortlopende schulden (excl. Schulden aan kredietinstellingen)	8.582	4.590
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	138.998	91.718
Ontvangen rente	3.716	2.752
Ontvangen dividend	104	84
Betaalde rente	-62.527	-62.523
Netto-kasstroom operationele activiteiten	80.291	32.031
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-869	-522
Investerings in vastgoedbeleggingen		
- Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-10.795	-2.204
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-17.295	-40.964
Investerings in Financiële Vaste activa	-928	-119
Desinvesteringen		
- Vastgoedbeleggingen	51.818	53.376
- Financiële Vaste activa	-	2.534
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	836	-
Netto-kasstroom investeringsactiviteiten	22.767	12.101
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen geldleningen	145.009	70.787
Aflossingen langlopende schulden	-75.033	-71.132
Mutatie overige langlopende schulden	545	-306
Mutatie kortlopende financiering	-131.851	-37.620
Netto-kasstroom financieringsactiviteiten	-61.330	-38.271
NETTO-KASSTROOM	41.728	5.861
MUTATIE GELDMIDDELEN	41.728	5.861

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Toegelaten instelling

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

Toegepaste standaarden

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

Verslaggevingsperiode

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor de toegelaten instelling op van € 0,7 miljoen in 2013 naar € 23,7 miljoen in 2018. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 6,7 miljoen. Voor de jaren 2014 tot en met 2018 houdt de toegelaten instelling in de kasstroomprognose rekening met een totale saneringsteun heffing van € 16,1 miljoen.

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

Het bestuur heeft in haar projecties slechts beperkt gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurstijgingen boven inflatie. In haar projecties heeft zij namelijk uitsluitend voor 2014 de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging volledig geprojecteerd voor de verschillende inkomensgroepen met inflatie +1,5%, +2% en 4%. Voor de jaren vanaf 2015 wordt gebruik gemaakt van een huursombenadering van inflatie +1,5%.

Het bestuur heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 23 miljoen per jaar. Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2013 liggen onder dit bedrag. Het bestuur heeft geen additioneel beleid ter vermindering van de investeringen in vastgoed ingezet. Sinds 2011 heeft De Key de investeringen in projectontwikkeling en woningverbetering op een lager niveau gedimensioneerd.

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

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

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief (dis)

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

Verstreckte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden

Langlopende en kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rekenmethode.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden worden 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, 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, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

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

Classificatie vastgoed naar typologie

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

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Kwalificatie sociaal vastgoed

Het beleid van de toegelaten instelling is gericht op het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen. Dit beleid is nader geduid in het volkshuisvestelijk verslag onder het hoofdstuk 10.

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

Marktwaarde in verhuurde staat

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

Kasstroomgenererende eenheid

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardemutatatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. Verwachte verliezen

op vastgoed bestemd voor verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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 vastgoedportefeuille. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Onderhanden projecten

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan

het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstnemingen op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt onder de post overige waardeveranderingen voorraden. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op onderhanden projecten. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Vorderingen

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

Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

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

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

Wettelijke reserve deelneming

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

Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

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

Voorziening latente belastingverplichting

Voor de toelichting van 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 verlies- en winstrekening lineair

opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Woonstichting De Key.

Opbrengst servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, voorraden en vastgoed in ontwikkeling

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden

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

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

Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling

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

de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

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

De wijziging in verkocht vastgoed in ontwikkeling bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling waarop, de gefactureerde termijnen van het opgeleverde verkocht vastgoed in ontwikkeling in mindering zijn gebracht en uit de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling.

De omzet van het verkochte vastgoed in ontwikkeling wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

Toegerekende organisatie en financieringskosten

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

Kostenverantwoording

Personeelsbeloningen/pensioenen

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Belastingen

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

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

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

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

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

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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.

Overige vorderingen

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten

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

Toelichting behorende tot geconsolideerde balans per 31 december 2013

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2013</i>			
Aanschafprijs	15.727	11.460	27.187
Cumulatieve afschrijvingen	-1.755	-6.745	-8.500
Boekwaarde per 1 januari 2013	13.972	4.715	18.687
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
- Investerings	-	869	869
- Buitengebruikstelling	-	-2.075	-2.075
- Desinvesteringen	-836	-1.277	-2.113
- Afschrijvingen	-207	-1.581	-1.788
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	-	2.075	2.075
- Correctie afschrijvingen desinvestering	232	801	1.033
Saldo	-811	-1.187	-1.998
<i>Stand per 31 december 2013</i>			
Aanschafprijs	14.891	8.978	23.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.730	-5.450	-7.180
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	13.161	3.528	16.689

De bedrijfsgebouwen betreffen:

- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam
€ 7,0 miljoen
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam
€ 6,2 miljoen

De desinvestering op de bedrijfsgebouwen betreft de verkoop van het kantoorpand in Zandvoort in 2013. De desinvestering overige roerende zaken betreft verbouwingen in niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen die in 2013 versneld zijn afgeschreven.

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

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2013:</i>			
Aanschafprijs	319.497	1.542.178	1.861.675
Cumulatieve waardeverminderingen	282.092	1.555.099	1.837.191
Marktwaarde per 1 januari 2013	601.589	3.097.277	3.698.866
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop	879	-	879
Onrendabel vastgoed bestemd voor verkoop	-349	-	-349
Overboeking onrendabel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-251	-	-251
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	577	31.236	31.813
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	213	213
Investerings	14.449	4.197	18.646
Desinvesteringen	-7.861	-40.957	-48.818
Waardeverandering	-23.227	9.854	-13.373
Herclassificatie	45.503	-45.503	-
SALDO	29.720	-40.961	-11.241
<i>Stand per 31 december 2013:</i>			
Aanschafprijs	328.253	1.555.610	1.883.863
Cumulatieve waardeverminderingen	303.056	1.500.706	1.803.762
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	631.309	3.056.316	3.687.625

De overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop betreft voormalig koopposities op IJburg die teruggenomen worden in de huur.

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

De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 550 miljoen. Op basis van WOZ-waarde is 67,8% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2013 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 81 miljoen aan marktwaarde in de verbindingen geldt dat dit wordt gefinancierd door externe leningen of uit eigen middelen. Voor een nadere toelichting op de bezwaren van leningen wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de toelichting op de jaarrekening.

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>x € 1.000</i>	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2013:</i>	
Aanschafprijs	25.421
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.946
Boekwaarde per 1 januari 2013	15.475
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Investeringen	17.295
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-31.813
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-213
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-960
Waardeverandering	2.639
Herrubricering naar kosten	17
SALDO	-13.035
<i>Stand per 31 december 2013:</i>	
Aanschafprijs	8.443
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.003
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	2.440
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.189
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-749
	2.440

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,8 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2012: € 3,7 miljoen). Voor DAEB projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,55%. Voor niet-DAEB activiteiten werd een gemiddelde rentevoet van 4,55% gehanteerd. Aan de creditzijde van de balans is een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen opgenomen. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen.

Financiële vaste activa

	3.1	3.2	3.3	
x € 1.000	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand 1 januari 2013	14.596	57.842	2.842	75.280
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings/verstrekkingen	5	-	923	928
Vrijval/aflossingen	-8	-	-1.014	-1.022
Rechtstreekste vermogensmutatie deelneming	2	-	-	2
Dividend	-104	-	-	-104
Herrubricering	-	-	-36	-36
Resultaat deelnemingen	213	-	-	213
Toevoeging ten gunste van resultaat	-	37.116	-	37.116
STAND 31 DECEMBER 2013	14.704	94.958	2.715	112.377

Voor een toelichting op het resultaat deelnemingen

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

De investeringen en de voorzieningen hierop op de overige langlopende vorderingen hebben voornamelijk betrekking op de startersrenteregeling. De herrubricering heeft betrekking op de uitstaande lening bij Stichting Woonbench. Als gevolg van het opheffen van de Stichting is het bedrag van de lening opgenomen in de overige vorderingen.

3.1 Deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Deelnemings waarde per 31 december 2013	Deelnemings waarde per 31 december 2012
Woningwet N.V.	Utrecht	5,6%	231	310
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,3%	10.220	10.659
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	26
Woontoren Amsterdam CV	Amsterdam	33,0%	-	-
Woontoren Amsterdam Beheer B.V.	Amsterdam	33,3%	-	-
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	951	1.013
Stedenfonds Amsterdam N.V, Amsterdam	Amsterdam	4,2%	3.262	2.573
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			14.704	14.596

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

In 2013 zijn Woontoren Amsterdam CV en Woontoren Amsterdam Beheer B.V. opgeheven dit leidt tot een rechtstreekse vermogensmutatie.

3.2 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2013	2012
	Opgenomen	Opgenomen
	onder financiële	onder financiële
	vaste activa	vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	77.308	37.094
Compensabele verliezen	17.650	20.748
	94.958	57.842

De post latente belastingvorderingen ad € 95,0 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,89% (2012: 4,11%). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,0 miljoen (2012: € 7,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De gehele latente belastingvordering is naar verwachting binnen 6 jaar verrekenbaar. De niet tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2013 € 14 miljoen. De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2011.

De latentie neemt toe door een toename van de afschrijvingsruimte als gevolg van opleveringen van projecten waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan de WOZ waarde. Voorts is de bodemwaarde (100% van de WOZ waarde) de afgelopen jaren gedaald waardoor er meer afschrijvingsruimte ontstaat. Daarnaast stijgt de latentie door dat in 2013 rekening is gehouden met de toekomstige buitengebruikstelling en sloop van tijdelijke huisvestingscomplexen.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen

- Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 314 miljoen (2012: € 337 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 4,548 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 3,292 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 314 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).
- Het tijdelijk verschil inzake sociaal en commercieel vastgoed waarvan verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt € 65,8 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 16,4 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De gemiddelde looptijd bedraagt drie jaar.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,1 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde. In de fiscale openningsbalans zijn de leningen o.g. en u.g. gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, overeenkomstig de regels van VSO2. Het waarderingsverschil

tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde wordt als agio/disagio in de fiscale openningsbalans opgenomen. Het agio/disagio wordt jaarlijks op basis van de duration van de leningen evenredig ten laste/ten gunste van het fiscale resultaat verantwoord.

- De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de levensduur. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de bodemwaarde is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 183 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,89%. De latentie bedraagt ultimo 2013 € 40,2 miljoen.
- Naast de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd wegens het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingsprojecten in de jaren 2014 tot en met 2021. Het betreft de containers Wenckebachweg, Stavangerweg, Bergwijkdreef en Zuiderzeeweg. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 90,6 miljoen. De waardevermindering is contant gemaakt tegen 3,89%. De latentie bedraagt ultimo 2013 € 20,6 miljoen.

x € 1.000	2013	2012
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	26.993	31.818
Voorziening	-21.081	-21.201
	5.912	10.617
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	82.562	87.411
Voorziening	-47.005	-52.094
	35.557	35.317
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	103.959	108.030
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-64.051	-65.328
Onderhoudsmaterialen	169	144
	40.077	42.846
TOTAAL VOORRADEN	81.546	88.780

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente,

dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2013 voor een bedrag van € 8,3 miljoen (2012: € 14,6 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,55%.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne 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 omnië 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 2012 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

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 wordt het eigendom overgedragen aan een derde partij.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

De Key betreft de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen. In 2013 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

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 2013 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering van de resterende positie.

In 2007 zijn grond en opstallen aangekocht in Diemen ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2011 en 2013 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden. In 2013 is opstal op deze positie verkocht.

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

Woonstichting De Key bezit 0,4 ha grond in Diemen aan de Ouddiemerlaan ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2008 zijn de woningen op deze grond gesloopt. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de verdere projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2012 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 2,84 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal B.V. (Landgoed Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. In 2012 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

In 2007 is 0,95 ha grond aangekocht in Amsterdam aan de Turbinestraat ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2013 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden.

5.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2013	2012
Geactiveerde kosten en toegerekende winsten	27.972	21.659
Af: gedeclareerde termijnen	-25.448	-16.512
Af: projectvoorzieningen	-	-
TOTAAL	2.524	5.147
Waarde van verricht werk < gedeclareerde termijnen	-	-
Waarde van verricht werk > gedeclareerde termijnen	2.524	5.147

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2013 voor € 2,7 miljoen (2012: € 5,3 miljoen) aan rente geactiveerd. Het betreft de projecten Wateringse Veld, Scheepmakerskwartier, Deo Terrein en Middengebied Noord.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	2013	2012
Huurdebiteuren	4.341	7.900
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.748	-4.689
TOTAAL	2.593	3.211

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 2,4% van de huren over 2013 (2012: 2,7%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2013	2012
IJ-mij Beheer B.V.	19	18
Woonstoren Amsterdam C.V.	-	158
TOTAAL	19	176

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2013	2012
Omzetbelasting	8.534	5.782
Vennootschapsbelasting	246	278
Overige belastingen	41	41
TOTAAL	8.821	6.101

6.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2013	2012
Debiteuren	4.009	8.508
Woningbouwstichting Lelystad	-	11.600
Overige vorderingen	2.955	2.850
TOTAAL	6.964	22.958

6.5 Overlopende activa

x € 1.000	2013	2012
Onderhoudsvoorziening VvE's	31.196	24.706
Vooruitbetaalde kosten	1.361	2.726
Transitorische rente	7	-
Nog te factureren aan VvE's	741	750
Overig	4.879	4.779
TOTAAL	38.184	32.961

7.0 Liquide middelen

x € 1.000	2013	2012
Vrij opneembare banktegoeden	53.118	11.390
TOTAAL	53.118	11.390

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar.

8.0 Groepsvermogen

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

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

x € 1.000	2013	2012
Stand per 1 januari	-	5.308
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	748	2.276
- Vrijval ten gunste van resultaat	-	-4.622
- Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-2.962
STAND PER 31 DECEMBER	748	-

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

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

x € 1.000	2013	2012
Stand per 1 januari	4.641	4.718
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	5.625	-77
STAND PER 31 DECEMBER	10.266	4.641

De voorziening latente belastingen in 2013 heeft betrekking op het sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd waarvan de commerciële waarde per PMC hoger ligt dan de fiscale waarde. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 297,0 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 338,1 miljoen. De passieve latentie wordt tegen contante waarde gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen portfeuille vertegenwoordigd) van 3,89% (2012: 4,11%). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 30,7 jaar. De verwerkte latente belastingverplichting bedraagt € 10,3 miljoen.

9.3 Voorziening reorganisatiekosten

x € 1.000	2013	2012
Stand per 1 januari	1.246	3.377
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	300	1.066
- Onttrekking ten gunste van resultaat	-1.105	-3.197
STAND PER 31 DECEMBER	441	1.246

De reorganisatievoorziening betreft eerder aangekondigde reorganisatie. De onttrekkingen zijn conform het sociaal plan. In 2014 zullen de laatste vergoedingen worden uitbetaald.

9.4 Voorziening deelnemingen

x € 1.000	2013	2012
Stand 1 januari	100	600
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	-
- Vrijval	-	-500
STAND 31 DECEMBER	100	100

9.5 Overige voorzieningen

x € 1.000	2013	2012
Stand per 1 januari	3.421	12.697
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- Uitname Far West	-	902
- Toevoeging ten laste van resultaat	50	332
- Onttrekking	-285	-1.110
- Overboeking naar voorraad grond	-	-9.400
STAND PER 31 DECEMBER	3.186	3.421

De overige voorzieningen hebben onder andere betrekking op verlieslatende contracten en op juridische geschillen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 2,0 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 1,2 miljoen.

Langlopende schulden	10.1	10.2	
x € 1.000	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	Totaal
Schuldrestant	32.229	1.495.137	1.527.366
Kortlopende schulden	-29.550	-41.453	-71.003
Stand per 1 januari 2013	2.679	1.453.684	1.456.363
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Opgenomen geldleningen	-	145.009	145.009
Contractaflossingen boekjaar	-31.738	-43.295	-75.033
Saldo	-31.738	101.714	69.976
Stand per 31 december 2013			
Schuldrestant	491	1.596.851	1.597.342
Aflossingsverplichting komend jaar	-22	-54.375	-54.397
	469	1.542.476	1.542.945
Looptijd korter dan 1 jaar	22	54.375	54.397
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	91	297.761	297.852
Looptijd langer dan 5 jaar	378	1.244.715	1.245.093

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (exclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.565,8 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 31,5 miljoen op verbindingen.

Woonstichting De Key:

De door Woonstichting De Key aangepane leningen zijn ter financiering van de vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1.494,3 miljoen (2012: € 1.476,8 miljoen). Het restant van € 71,5 miljoen wordt geborgd door de gemeente Diemen en Amsterdam.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,89% (2012: 4,11%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

Opbouw portefeuille

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	1.052.814
Variabel rentende leningen	30.000
Basisrenteleningen	482.988
STAND PER 31 DECEMBER 2013	1.565.802

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

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

De rentes van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van respectievelijk -0,01% en -0,0175% boven op de Euribor. Het renterisico op de 1-maands Euribor is niet afgedekt met rente instrumenten.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 5 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,10% en 0,48%.

Rente-*risico*

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

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

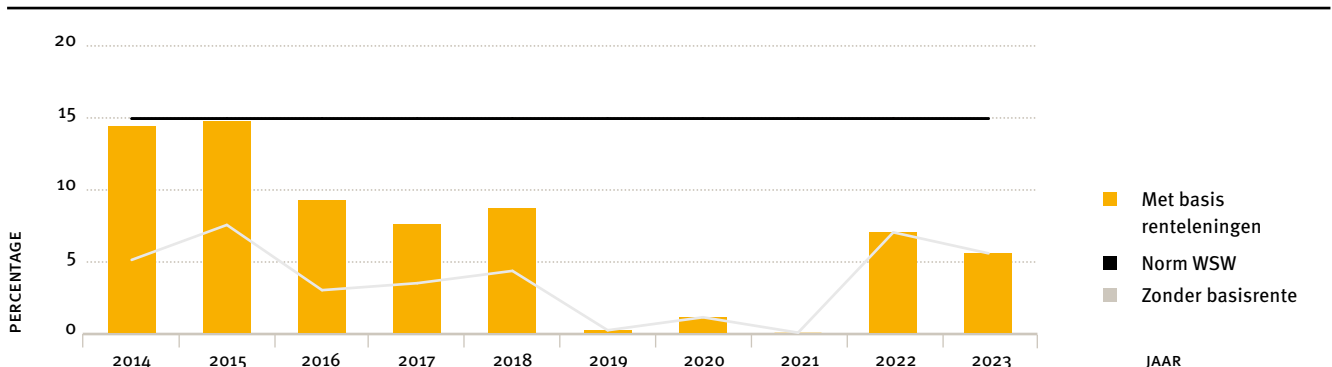
In de onderstaande grafiek wordt het renterisico van het WSW, zijnde de som van de herfinanciering en renteconversie, weergegeven. Daarnaast wordt het effect van de basisrente leningen weergegeven. Zie figuur 4.

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 € 231,8 miljoen en € 232,3 miljoen in respectievelijk 2014 en 2015. De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

x € 1.000.000	2014	2015
Renteconversie regulier	15,2	24,0
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	43,9	33,4
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	146,9	114,0
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	25,8	60,9
TOTAAL GECORRIGEERD MET LENINGEN U/G	231,8	232,3

Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 5 jaar benaderd. Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%.

Figuur 4 Ontwikkeling renterisico



x € 1.000.000	2014	2015	2016	2017	2018
Basisrenteleningen	0,2	0,4	0,4	0,2	0,1
Roll-over leningen	0,2	0,2	0,2	0,1	0,0
Overige leningen	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4
TOTAAL	0,6	1,0	1,0	0,7	0,5

Concentratie liquiditeitsrisico

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
NV Bank Nederlandse Gemeenten	1.003.217
Nederlandse Waterschapsbank NV	554.660
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	3.885
Overige	4.040
STAND PER 31 DECEMBER 2013	1.565.802

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 2013 30,4 jaar (2012: 30,3 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2013 6,86 jaar (2012: 7,32 jaar).

Reële waarde

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

Leningen in de verbindingen

x € 1.000	VOF IbbA	VOF Deo Terrein	Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Totaal
Saldo 1 jan. 2013	2.000	3.761	2.063	13.333	8.280	2.849	6.500	38.786
Totaal mutaties	500	-3.761	-2.063	916	-480	-2.358	-	-7.246
SCHULD ULTIMO 2013	2.500	-	-	14.249	7.800	491	6.500	31.540

VOF IbbA

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

VOF Deo Terrein

De Rabobank had een lening verstrekt aan VOF Deo Terrein van € 32,5 miljoen. De lening had een looptijd tot 1 januari 2014. De verschuldigde rente bedroeg op basis van de 3 maands-Euribor met een opslag. Holding de Key B.V. stond borg voor de financiering. Ultimo 2013 is de lening in het geheel afgelost.

Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.

Rabobank had een tweetal hypotheekleningen verstrekt aan Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. De rente was variabel op basis van de 3 maands-Euribor. Ultimo 2013 zijn de leningen in het geheel afgelost.

Winkelcentrum De Kameleon B.V.

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon B.V. ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt in totaal nominaal € 14,6 miljoen, waarvan de eerste tranche van € 13,4 miljoen is gestort op 14 september 2012 en loopt af op 15 september 2017. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is vastgesteld op 2,489% inclusief de opslagen. De tweede tranche van € 1,2 miljoen is gestort op 5 juli 2013 en loopt af op 15 september 2017. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is vastgesteld op 2,55% inclusief de opslagen. De rentevastperiode van de beide tranches eindigt op 15 september 2015. Het schuldrestant ultimo 2013 bedraagt € 14,249 miljoen. De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op het winkelcentrum aan de Karspeldreef te Amsterdam. Aan deze lening zijn de volgende convenanten verbonden:

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

Aan dit convenant wordt voldaan.

Stichting Loods 6

Door Propertize, voorheen SNS Property Finance, is een hypothecaire lening verstrekt aan Stichting Loods 6 groot € 12,0 miljoen alsmede een kredietfaciliteit van € 250.000. Als zekerheid zijn geboden het pand van Loods 6 aan de KNSM-laan te Amsterdam en de vorderingen uit de huurovereenkomsten. Stichting Kunstwerk Loods 6 heeft deze overeenkomst mede ondertekend. De lening heeft een looptijd tot en met 2029. De verschuldigde rente bedraagt het 1 maands-Euribor tarief met een opslag van 2,75%. De schuldrestant ultimo 2013 bedraagt € 7,8 miljoen.

Als convenant is aan deze lening een minimale garantievermogen van deze entiteit van 20% verbonden. Aan deze eis wordt voldaan.

De lening is doorgeleend aan Lloyd Beheer B.V.

Lloyd Hotel Beheer B.V.

Lloyd Beheer B.V. heeft een tweetal leningen van het NRF-fonds. De leningen hebben een nominale waarde van € 3,303 miljoen en € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt respectievelijk 20 en 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijkse annuïteiten met een rentepercentage van respectievelijk 5,0% en 1,3%. Het Nationaal restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening met een nominale waarde van € 3,303 miljoen is verstrekt onder garantie van Woonstichting De Key en is ultimo 2013 in het geheel afgelost. De lening met een nominale waarde van € 0,7 miljoen is verstrekt onder garantie van de gemeente Amsterdam, waarvan het schuldrestant ultimo 2013 € 0,490 miljoen bedraagt.

Daarnaast heeft Stichting Loods 6 een lening van nominaal € 12,0 miljoen, die door Propertize (voorheen SNS Property Finance) als hypothecaire lening is verstrekt, doorgeleend aan Lloyd Hotel Beheer B.V. Deze lening heeft ultimo 2013 een schuldrestant van € 7,8 miljoen.

Stichting Beheer Hoogte Kadijk

Door de FGH Bank is een lening van € 6,5 miljoen verstrekt. Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 171, 175 en 179-189 te Amsterdam is als hypothecaire zekerheid afgegeven. De verschuldigde rente bedraagt 3,50% en loopt af op 1 februari 2015, waarna deze kan worden voortgezet.

De lening is verstrekt onder borg van Woonstichting Lieven de Key, waarbij de Woonstichting garant staat voor alle verplichtingen uit hoofde van deze geldlening tot een maximum van € 6,5 miljoen. De stichting Beheer Hoogte Kadijk is eigenaar van het kantoorpand, waarin Lieven de Key is gevestigd.

10.3 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2013	2012
<i>Stand per 1 januari</i>	2.880	3.186
- Vermeerdering waarborgsommen	1.789	1.827
- Vermindering a.v.g. terugbetaling	-1.256	-1.882
- Aflossing	-	-272
- Rente	12	21
STAND PER 31 DECEMBER	3.425	2.880

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

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2013	2012
Kasgeldleningen	41.150	149.625
Bankkrediet	1.911	8.681
Kortlopend deel langlopende schulden	54.374	41.453
TOTAAL	97.436	199.759

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2013 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit x € 1.000.000	Entiteit
BNG	50 Euribor + opslag	De Key
ING	8,625 Euribor + opslag	De Key
ABN AMRO	50 Euribor + opslag	De Key

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2013	2012
IJburgermaatschappij C.V.	8.468	9.059
Vennoten Pontsteiger	-151	965
TOTAAL	8.316	10.024

11.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2013	2012
Niet vervallen rente op geldleningen	22.686	24.786
Te verrekenen met bewoners	3.354	3.275
Vooruitontvangen huur	13.721	3.394
Nog te betalen kosten	7.769	8.785
TOTAAL	47.530	40.240

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling beschikt ultimo 2013 over een nog op te nemen kredietfaciliteit van in totaal € 68,6 miljoen.

Per 31 december 2013 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	54,4	76,3	77,4	1.383,7
Kasgeldleningen	42,3	-	-	-

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende 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 dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft 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 € 108,6 miljoen. Ultimo 2013 was er een kredietruimte van € 68,6 miljoen.

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 112,4 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 56,6 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2013 geen bankkredietrisico loopt.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,6 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele 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 renteherziening- 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 2013 € 1.920,4 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikt makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2013. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2013 € 1.565,8 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2013 € 32,3 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikt makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2013. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2013 € 31,5 miljoen.

Valutarisico

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

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2013 geen beleggingen in vastrentende waarden.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

403- verklaring

Holding De Key B.V. heeft 403-verklaringen afgegeven voor de onderstaande rechtspersonen:

- Exploitatiemaatschappij De Key B.V..
- Bouwen De Principaal B.V..
- Diensten De Key B.V..

Bouwen De Principaal B.V. heeft een 403-verklaring afgegeven voor Bouwloods de Principaal V B.V.

Holding De Key B.V. verklaart zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden die voortvloeien uit de rechtshandelingen van de bovengenoemde verbindingen.

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 voornamelijk geen baten en lasten opgenomen. Overigens schat Woonstichting De Key in dat deze claims en procedures voor de jaarrekening geen materiële betekenis zullen hebben.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2013 € 57,5 miljoen (ultimo 2012: € 56,9 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2012: 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. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffer om margin calls als gevolg van eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op de Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing

Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met N.V. Bank Nederlandse Gemeenten ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en

aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 4,0 miljoen). In 2013 bedroeg de rente en aflossing € 0,3 miljoen.

Stichting Brasa, de Raad van Commissarissen van Woningstichting Sekrepatu, heeft besloten om Woningstichting Sekrepatu te verzelfstandigen en de aangegeven garantieverplichtingen af te bouwen. Om dit te realiseren zal de gegarandeerde leningenportefeuille lokaal worden hergefinancierd. Voor de afbouw van de afgegeven garanties is in 2012 een voorziening in de jaarrekening opgenomen. Naar verwachting zal de herfinancieringsoperatie medio 2014 zijn afgerond.

Vof Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)

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

Achternvang IbbA Corsini-3

Woonstichting De Key fungeert als achternvang voor maximaal 11 van de 40 appartementen uit het project CPO (onder de voorwaarde dat minimaal 70% van de appartementen onherroepelijk is verkocht). De maximale achternvang bedraagt € 1,5 miljoen. De garantstelling is onder andere vereist vanwege de grondaankoop. Bij twee eerdere IbbA achternvangovereenkomsten zijn alle woningen verkocht voor de oplevering van het project. Vanwege dit gegeven en de aanmeldingen van geïnteresseerde schat De Key het risico op financiële verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien als zeer beperkt in.

Scheepmakerkwartier in Haarlem

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

Garantstelling IJburg Haveneiland West

De Key neemt middels Driedee B.V. deel in de IJburgermaatschappij CV en heeft zich verplicht om via Driedee B.V. te zorgen voor voldoende financiering, zodat Driedee de verplichtingen richting de CV kan nakomen. Driedee B.V. is voor 33,0% stille vennoot in de IJburgermaatschappij CV. Deze CV ontwikkelt en realiseert projecten op IJburg Haveneiland West. Een deel van de projecten is gerealiseerd en opgeleverd. Het laatste project, Blok 20, moet nog worden uitgevoerd. Het project is "on-hold" gezet vanwege het niet behalen van de voorverkoopdrempel. De grond is door de CV betaald, maar nog niet geleverd en er zijn ontwikkelkosten gerealiseerd. In de jaarrekening van De Key is een voorziening verantwoord.

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.

Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuysvesting Houthavens

Indien er onmiddellijk na vijf jaar (september 2009) geen vervangende locatie(s) beschikbaar zouden zijn, garandeert de gemeente Amsterdam een bijdrage op de onrendabele exploitatie. De maximale bijdrage bedraagt € 9,4 miljoen in jaar zes en loopt af naar € 1,9 miljoen in jaar tien. Vanaf jaar elf is de bijdrage nihil. De gemeente (het stadsdeel) gedooft thans een verlenging van de beschikbaarheid van de locatie tot ultimo 2014.

Garantstelling Deo Terrein

De garantstelling voor de financiering van VOF Deo Terrein door Holding De Key B.V. tegenover de FGH Bank bedraagt ultimo 2013 "nihil" (ultimo 2012: € 3,76 miljoen). Holding De Key B.V. neemt samen met AM B.V. ieder voor 50% deel in de VOF. De financiering is in het geheel afgelost en daarmee is de garantie komen te vervallen.

Vof Nieuw Delflandplein

Vof Nieuw Delflandplein is in het verleden een koopovereenkomst onder opschortende voorwaarde aangegaan met Vereniging Far West inzake de levering van diverse gronden met opstellen voor een koopprijs van € 27,11 miljoen. In verband met de juridische splitsing van de Vereniging Far West in 2012 is deze verplichting overgegaan naar Woonstichting De Key. De vennootschap heeft zich in het kader van projectontwikkeling verplicht tot verwerving van onroerend goed voor € 14 miljoen op 1 februari 2014. Momenteel zijn beide partijen in onderhandeling over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze overeenkomst. De positie is in de jaarrekening gewaardeerd op basis van de afspraken zoals overeengekomen bij de splitsing van Far West. Naar verwachting is deze waardering voldoende.

Aangegane investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 11,8 miljoen (2012: € 22,8 miljoen).

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 2,6 miljoen (2012: € 3,6 miljoen) tot het jaar 2086.

Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2013 zijn 104 (2012: 25) woningen verkocht met de Starters renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt De Key met de betaling van de 20% hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten van 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2013 voor een bedrag van € 10,4 miljoen aan overige verplichtingen (2012: € 9,1 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	4.901
Tussen 1 en 5 jaar	5.047
Langer dan 5 jaar	499
TOTAAL	10.447

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

12 Huren

x € 1.000	2013	2012
Netto huren	199.975	194.698
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.916	-6.673
TOTAAL	195.059	188.025

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,58% (2012: 2,67%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,02% (2012: 0,13%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2013 verhoogd met gemiddeld 4,025% (2012: 2,3%). De Key heeft in 2013 voor het eerst de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgevoerd.

13 Opbrengsten servicecontracten

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

14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000	2013	2012
Erfpacht	3.223	3.596
Belastingen exploitatie	9.087	9.802
Verzekeringen	1.938	1.849
Mutatie dubieuze debiteuren	148	1.207
Overig	1.039	22
TOTAAL	15.435	16.476

De post overig is toegenomen als gevolg van betaalde verhuurdersheffing.

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2013	2012
Planmatig onderhoud	17.591	30.285
Mutatieonderhoud	7.409	7.543
Reparatie-/klachtenonderhoud	10.824	11.314
Toegerekende organisatiekosten	-3.361	-3.951
TOTAAL	32.463	45.191

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

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2013	2012
Contributie Aedes/Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	442	417
Algemeen beheer VvE's	1.648	1.212
Toegerekende organisatiekosten	11.585	11.143
Diversen	8.205	-1.881
TOTAAL	21.880	10.891

De post diversen is toegenomen als gevolg van betaalde saneringssteun. Daarnaast is het bedrag aan ontvangen energielabelstappensubsidie gedaald.

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. Door toename van het aantal beheerders binnen de bestaande formatie van het bedrijfs onderdeel Wonen is het toegerekende bedrag aan leefbaarheid ten opzichte van 2012 toegenomen. In de overige organisatiekosten is een incidentele opbrengst verwerkt met betrekking tot fiscale vordering uit voorgaande jaren. Dit bedrag is geheel toegerekend aan de overige organisatiekosten.

x € 1.000	2013	2012
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	16.147	16.798
Sociale lasten	2.329	2.423
Pensioenen	3.797	4.086
Overige personeelskosten	1.889	1.684
TOTAAL	24.162	24.991

Personeelsbestand

Eind 2013 bedraagt het aantal vaste fte's 304 (2012: 325). Het aantal fte's is als volgt verdeeld over de functionele gebieden:

	2013	2012
Staf en Financiën	65	68
Wonen	131	139
Ontwikkeling	26	36
Onderhoud	82	82
TOTAAL	304	325

Er is sprake van een verschuiving tussen wonen en vastgoedonderhoud door gewijzigde aansturing van de afdeling bedrijfsbureau. 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 het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2013 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 114%. De geschatte dekkinggraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2013 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden

In 2013 zijn vanuit bestaand bezit 296 woningen en 8 niet-woningen verkocht (2012: 167 woningen en 9 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 3 woningen en 23 niet-woningen uit complexmatige verkopen gerealiseerd. 74 woningen zijn verkocht vanuit transformatieprojecten. Uit nieuwbouw zijn 2 woningen en 4 niet-woningen verkocht.

19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

x € 1.000	2013	2012
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-23.576	6.334
Waardeveranderingen sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	9.854	-62.482
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.656	12.743
TOTAAL	-11.066	-43.405

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

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft aanvullende voorzieningen op de volgende projecten: Klarenbeek (€ 1,2 miljoen), Amstelcampus Wibaut (€ 1,4 miljoen) en Sophiaweg (€ 0,5 miljoen). Op de volgende projecten heeft een vrijval plaatsgevonden: Amstelcampus Boerhaave (€ 3,2 miljoen), Landlust (€ 1,0 miljoen), Kop Wibaut (€ 0,7 miljoen), Nieuwbouw Wagenaarstraat (€ 0,5 miljoen), CCAA (€ 0,4 miljoen).

20 Overige waardeveranderingen voorraden

x € 1.000	2013	2012
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-1.727	-3.095
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-3.480	-10.719
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-1.688	-1.121
TOTAAL	-6.895	-23.936

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

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft aanvullende voorzieningen voor de volgende projecten: Scheepmakerkwartier (€ 1,5 miljoen), Tabak 1+2 (€ 1,2 miljoen), Raampoort Blok 10 (€ 0,3 miljoen) en VPB Vinkenstraat 78-80 (€ 0,2 miljoen). Op de volgende projecten heeft een vrijval plaatsgevonden Sonneborn (€ 0,8 miljoen), Brediushal (€ 0,4 miljoen), Kop Wibaut (€ 0,2 miljoen), Wateringse Veld fase 3 (€ 0,1 miljoen) en Raampoort Blok 8/9 (€ 0,1 miljoen).

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 3.687 miljoen (2012: € 3.699 miljoen).

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

De actuele waarde is berekend met de taxatie management support van IPD. Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bepaald.

De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Woonstichting De Key zijn opgesteld.

Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31 december 2013 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderungen uitgevoerd en tevens 10% van deze selectie een geveltaxatie uitgevoerd. Daarnaast heeft de taxateur de bij de waardering voor de totale vastgoedportefeuille gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek, gevalideerd. De taxateur heeft een aannemelijkheidsverklaring afgegeven voor de waarderungen per 31 december 2013.

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

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

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

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

- disconteringsvoet van 7,4% (2012: 7,2%);
- exit yield uitponden na 15 jaar van 5,9% (2012: 5,4%)
- exit yield doorexploiteren na 15 jaar 5,9% (2012: 5,6%)
- vrije verkoopwaarde per m2 €2.781 (2012 : €2.781)
- contracthuur per eenheid per maand €451 (2012: €432)
- markthuur per eenheid per maand €751 (2012: €719)
- beheerkosten per eenheid per jaar €347 (2012: €341)
- onderhoudskosten per eenheid per jaar €713 (2012: €697)
- belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar €312 (2012: €281)

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

- disconteringsvoet 7,9% (2012: 7,6%)
- exit yield 9,3% (2012: 8,9%)
- contracthuur per m2 per jaar €131 (2012: €130)
- markthuur per m2 per jaar €127 (2012: €128)
- leegstandspercentage 11,0% (2012: 8,0%)
- onderhoudskosten per m2 € 5,5 (2012: € 5,0)
- beheerkosten % van de jaarhuur 2,4% (2012: 2,4%)
- zakelijke lasten per m2 € 5,3 (2012: € 4,4)

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

- disconteringsvoet 7,5% (2012: 7,5%)
- exit yield 7,3% (2012: 7,3%)
- contracthuur per contract €54 (2012: €56)
- markthuur per contract €120 (2012: €128)
- onderhoudskosten per eenheid €71 (2012: €67)
- beheerkosten per eenheid €35 (2012: €36)
- zakelijke lasten per contract €80 (2012: € 85)

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS (Interest Rate Swap). Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2013 bedraagt de basis IRS 1,91% (2012: 2,51%) en de risico-opslag 5,49% (2012: 4,69%) hetgeen resulteert in een gewogen gemiddelde disconteringsvoet van 7,4% (2012: 7,2%). Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 6,65% tot 7,70% (2012: 6,65% tot 7,40%).

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

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

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield.

Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde exit yields liggen tussen de 4,2% en 8,5%. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield.

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

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

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

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

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2013 met € 11,2 miljoen afgenomen van €3.699 miljoen naar €3.687 miljoen. Deze waardeontwikkeling is als volgt opgebouwd.

x € 1.000	
Investeringen	18.646
Desinvesteringen	-48.818
Oplevering nieuwbouw/transformatie	32.026
Overboeking uit voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	879
Overboeking onrendabel naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-600
Herwaarderingen	-13.373
TOTAAL MUTATIES WAARDERING	-11.241

Investeringen

In 2013 is voor een bedrag van € 18,6 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedbeleggingen.

Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop

In 2013 zijn 2 complexen intern geleverd. De Key heeft dit vastgoed teruggenomen in de huur. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 0,3 miljoen.

Opleveringen Nieuwbouw

De stichtingskosten van deze eenheden zijn € 31,8 miljoen geweest, de geactiveerde winst bedroeg € 0,2 miljoen. Per saldo is als gevolg van opleveringen de marktwaarde in verhuurde staat met € 32 miljoen toegenomen. De voornaamste oplevering betreffen August Allebéplein, Amstelcampus Boerhaave, Wagenaarstraat, Mauritskade en Landlust.

Desinvesteringen

De desinvesteringen hebben betrekking op gerealiseerde verkopen. De marktwaarde in verhuurde staat is als gevolg van de desinvesteringen met € 48,8 miljoen gedaald

Herwaarderingen

De waarde van het overeenkomstig bezit van de woningportefeuille op 31 december 2012 bedraagt € 3.250 miljoen. Op 31 december 2013 is de waarde toegenomen met € 3 miljoen tot € 3.253 miljoen. Dit is een ontwikkeling van 0,09%. De voornaamste oorzaken van deze toename zijn de stijging van de verkoopwaarde, ontwikkeling van de huur, de effecten van de verhuurdersheffing en aanpassingen van parameters.

a. Verkoopwaarde

De verkoopwaarde is in 2013 met 0,2% gestegen. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 5,6 miljoen. Ten opzichte van 2012 is er rekening gehouden met een verkoopwaardedaling van 1% ten opzichte van 5% in 2012. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 32,1 miljoen.

b. Ontwikkeling huur

De effecten van de stijging in 2013 van de actuele huur, de maximaal redelijke huur en de markthuur op de marktwaarde is respectievelijk 2,5%, 0,2% en 2,1%. De totale stijging is € 160,1 miljoen.

c. Effect verhuurdersheffing en extra huurverhoging

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

Verhuurdersheffing

In 2013 is de verhuurdersheffing voor 4 jaar ingerekend evenals een extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie. De verhuurdersheffing resulteert in een daling van € 63,4 miljoen.

Extra huurverhoging 2013

Door de extra huurverhoging boven inflatie stijgt de marktwaarde met € 62,0 miljoen. Deze stijging staat los van de stijging van de ontwikkeling in de huren.

Disconteringsvoet

Om de onzekerheid over de duur van de heffing in de markt uit te drukken in de marktwaarde is de disconteringsvoet verhoogd. Dit zorgt voor een daling van € 75,0 miljoen van de marktwaarde.

d. Parameters

De Exit yield is gekoppeld aan de disconteringsvoet, omdat deze is verhoogd, is ook de Exit yield verhoogd, wat resulteert in een daling van de marktwaarde van € 63,1 miljoen. De mutatiegraad voor doorexpluiten en uitpanden is gedaald, dit heeft als gevolg dat de marktwaarde is gedaald met € 31,1 miljoen. De exploitatielasten zijn verder gestegen, de marktwaarde is daardoor gedaald met € 18,5 miljoen. De afkoop van erfpacht in 2013 geeft een tegengesteld effect, de marktwaarde stijgt met € 18,3 miljoen.

BOG en parkeren

De waarde van het overeenkomstig bezit van de BOG-portefeuille op 31 december 2012 bedraagt € 284 miljoen. Op 31 december 2013 is de waarde gedaald met € 9 miljoen tot € 275 miljoen. De waarde van het overeenkomstig bezit van de parkeer-portefeuille op 31 december 2012 bedraagt € 74 miljoen. Op 31 december 2013 is de waarde gestegen met € 1 miljoen tot € 75 miljoen.

Als gevolg van contractherzieningen en aanpassingen van de disconteringsvoet en exit Yield is de marktwaarde gedaald met € 25,7 miljoen. We zien door nieuwe verhuringen dat de markt moeilijk is voor BOG en parkeren, de signalen uit de markt ondersteunen dit. Dit heeft tot gevolg dat de disconteringsvoet en exit Yield zijn aangepast.

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

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

Uitgangspunten bedrijfswaarde

Kasstroomgenererende eenheden

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

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

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

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 8.800 woningen (2012: 9.300 woningen) geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 1.475 woningen (2012: 1.559 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 190,8 miljoen (2012: € 178,2 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van het CFV (2012: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2012: oplopend tot 100% van maximaal redelijke huur). In 2013 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2012: 5 jaar);
- in 2013 is de huurontwikkeling afgetopt overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad in huurklassen ultimo 2020;
- disconteringsvoet van 5,25 % (2012: 5,25 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend, van 10 jaar tot 49 jaar (2012: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 26,5 jaar (2012: 26,7 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2012: medio jaarmodel);
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

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

	INFLATIE		HARMONISATIE		HUURDERVING		ONDERHOUDSLASTEN		VARIABELE LASTEN	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
2013	2,50%	2,75%		1,73%		2,09%		2,00%		3,75%
2014	1,50%	2,00%	1,00%	1,32%	2,13%	2,06%	1,50%	3,00%	2,50%	3,00%
2015	2,00%	2,00%	0,92%	1,21%	2,11%	2,05%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2016	2,00%	2,00%	0,78%	1,17%	2,09%	2,04%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2017	2,00%	2,00%	0,76%	1,08%	2,07%	2,02%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2018	2,00%	2,00%	0,70%	0,00%	2,07%	2,02%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2019 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,06%	1,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen met € 126,3 miljoen. Deze afname is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Bedrijfswaarde 2012	2.081.149
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-138.531
Effect één jaar opschuiven	122.148
	-16.383
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Aangekocht bezit/overboeking uit voorraden	7.088
Nieuwbouw bezit	31.771
Verbetering bestaand bezit	4.150
Sloop en overige mutaties	-3.293
	39.717
<i>Verkoop</i>	
	27.653
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	35.161
Levensduren	11.311
	46.471
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	182.911
Onderhoudskosten	-29.554
Zakelijke en overige lasten	-15.222
Verhuurdersheffing	-334.774
Dekking organisatiekosten	-27.133
	-223.772
<i>Totaal mutaties</i>	
	-126.314
BEDRIJFSWAARDE 2013	1.954.835

Autonome ontwikkeling -€ 16,4 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2013 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2013). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2013 wegvallen (- € 138,5 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 122,1 miljoen).

Voorraadmutaties + € 39,7 miljoen

In 2013 zijn verhuureenheden nieuw opgeleverd en koopwoningen teruggenomen in de huur. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 38,8 miljoen. Als gevolg van sloop, samenvoegen en gerealiseerde verbeteringen neemt de bedrijfswaarde toe met, in totaal € 0,9 miljoen.

Verkoop € 27,7 miljoen

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. Doordat de verkoopwaarde in 2018 hoger is dan de ingerekende verkopen in 2013 neemt doordat één jaar opgeschoven wordt in de tijd de contante waarde van

de verkopen met € 17,7 miljoen toe. In 2013 is het aantal gerealiseerde verkopen hoger dan de ingerekende verkopen voor het jaar 2013 in de bedrijfswaarde 2012. Hierdoor blijven minder woningen in exploitatie. De bedrijfswaarde van de gerealiseerde verkopen in 2013 is echter lager dan de bedrijfswaarde van de ingerekende verkopen 2013. Hierdoor neemt bedrijfswaarde toe met € 10,9 miljoen. In de bedrijfswaarde 2013 (periode 2014-2018) worden andere eenheden verkocht dan in de bedrijfswaarde 2012 (periode 2013-2017). Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 0,9 miljoen af.

Parameterwijzigingen + € 46,5 miljoen

Ten opzichte van 2012 is de inschatting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat de prijs-, loon- en onderhoudsindex voor 2014 lager is. Dit heeft een negatief effect op de huren van € 23,8 miljoen. Het effect op de exploitatielasten is positief en bedraagt € 49,3 miljoen. Het verloop van de verkoopprijzen is gunstiger dan in 2012, waardoor de waarde van de verkoopopbrengsten toeneemt met € 9,7 miljoen. Door een lichte toename van de levensduur neemt het saldo van exploitatieopbrengsten en -lasten toe met € 11,3 miljoen.

Exploitatie uitgangspunten - € 223,8 miljoen

In 2012 en 2013 is door Woonstichting De Key de vastgestelde portefeuillestrategie verder uitgewerkt in strategieën per complex en is het bezit strategisch gelabeld. In samenhang met de invoering van de verhuurdersheffing is het huurverhogingsbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Voor 2014 is de huurverhoging inkomensafhankelijk en voor de jaren 2015 tot en met 2023 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van 1,5%. De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. De bedrijfswaarde neemt hierdoor toe met € 182,9 miljoen.

Als gevolg van de vaststelling van de verhuurdersheffing is deze opgenomen in de bedrijfswaarde over de volledige levensduur van de woningportefeuille en neemt de bedrijfswaarde af met € 334,8 miljoen. In 2012 is de verhuurdersheffing slechts voor één jaar ingerekend.

De bedrijfswaarde neemt af met € 29,6 miljoen door hogere onderhoudskosten. Hiervan heeft € 3,5 miljoen betrekking op de onderhoudskosten van Verenigingen van Eigenaren, grotendeels door de toename van het aantal Verenigingen van Eigenaren als gevolg van de uitbreiding van de verkoopvijver. Door hogere diverse portefeuillelasten en een stijging van de zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde af met € 15,2 miljoen. De bedrijfswaarde neemt af met € 27,1 miljoen doordat minder dekking van organisatiekosten is ingerekend, voornamelijk als gevolg van de sterk afgenomen projectenportefeuille.

Bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaardecorrectie

De bedrijfswaarde inclusief de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt eind 2013 € 2,1 miljoen (2012: € 2,3 miljoen).

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

De rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt eind 2013 € 191,4 miljoen (2012: € 170,8 miljoen). Doordat er één jaarschijf afvalt en toekomstige kasstromen dichterbij komen neemt de correctie autonoom met € 1,7 miljoen af. Door het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in lopende leningen stijgt de contante waarde met € 22,2 miljoen.

Bedrijfswaarde dVi 2013

De bedrijfswaarde voor de dVi 2013 is gebaseerd op de uitgangspunten van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en is als volgt af te leiden uit de bedrijfswaarde voor de jaarrekening.

Bedrijfswaarde 2013	2.147.276
Af: bedrijfswaarde verbindingen (inclusief rentabiliteitswaardecorrectie)	79.922
Bedrijfswaarde Woonstichting De Key	2.067.354
Af:	
Rentabiliteitswaardecorrectie	189.748
Waardering niet-Daeb op basis van doorexploiteren	5.166
Huurbeleid De Key tot 2019	67.895
BEDRIJFSWAARDE dVi 2013	1.804.545

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.716	2.752
	3.716	2.752

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.527	-62.523
	-62.527	-62.523

Op de rentelasten is € 3,1 miljoen (2012: € 3,8 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

23 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Belastingen lopend jaar	67	-
Belastingen voorgaand jaar	-	-
Mutatie latente belastingen	31.357	6.433
	31.425	6.433

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

<i>x € 1.000</i>		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		33.645
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.606	
- Verkoop vastgoedportefeuille	-1.848	
- Fiscaal verkoop resultaat	-15.680	
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	6.973	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		1.051
Belastbaar bedrag		34.696
Af: verliescompensatie		-34.696

ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID

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

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

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2012: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

24 Resultaat deelnemingen

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Woningnet N.V.	-79	-50
IJburgermaatschappij C.V.	-439	-170
IJ-mij beheer B.V.	-1	-7
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-62	-77
Woonstoren Amsterdam Beheer B.V.	3	-20
Woonstoren Amsterdam C.V.	-2	-872
Stedenfonds Amsterdam N.V.	793	-118
	213	-1.314

Transacties met verbonden partijen

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

Enkelvoudige jaarrekening 2013

Enkelvoudige balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2013	2012
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.130	4.233
	3.130	4.233
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	550.319	514.353
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.052.785	3.093.707
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	753	13.998
	3.603.857	3.622.058
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	50.666	36.460
3.2 Andere deelnemingen	3.533	2.923
3.3 Latente belastingvorderingen	82.552	37.093
3.4 Overige vorderingen	2.715	2.842
	139.466	79.318
Totaal vaste activa	3.746.453	3.705.609
Vlottende activa		
4.0 <i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.777	3.408
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	19.165	14.503
Overige voorraden	25.617	11.739
	49.559	29.650
5.1 <i>Onderhanden projecten</i>	1.611	2.235
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.423	2.877
Gemeenten	-	145
6.1 <i>Vorderingen groepsmaatschappijen</i>	62.199	110.009
Vordering en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	36
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.011	5.698
6.2 <i>Overige vorderingen</i>	2.770	16.259
Overlopende activa	33.727	28.368
	109.149	163.392
<i>Liquide middelen</i>	42.135	3.859
Totaal vlottende activa	202.454	199.136
TOTAAL ACTIVA	3.948.907	3.904.745

Enkelvoudige balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2013	2012
Eigen vermogen		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Wettelijke reserve deelnemingen	5.773	5.507
7.3 Overige reserves	2.254.129	2.190.617
Totaal groepsvermogen	2.259.902	2.196.124
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	748	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.266	4.641
Voorziening reorganisatiekosten	441	1.246
Voorziening deelnemingen	2.367	100
Overige voorzieningen	4.854	6.114
Totaal voorzieningen	18.676	12.101
Langlopende schulden		
8.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.512.211	1.422.467
Overige schulden	3.144	2.622
Totaal langlopende schulden	1.515.355	1.425.089
Kortlopende schulden		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	95.891	199.662
Schulden aan leveranciers	11.956	8.289
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	494	23.172
Belastingen en premies sociale verzekeringen	886	3.112
9.3 Overlopende passiva	45.748	37.196
Totaal kortlopende schulden	154.975	271.431
TOTAAL PASSIVA	3.948.907	3.904.745

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

x € 1.000

	2013	2012
Huuropbrengsten	189.129	180.756
Opbrengsten servicecontracten	15.338	14.879
Lasten servicecontracten	-16.607	-15.346
Overheidsbijdragen	501	1.321
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-14.060	-15.509
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.079	-44.610
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-23.079	-10.512
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	119.143	110.979
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	747	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-686	-372
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	61	-372
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	66.463	87.343
Verkoopkosten vastgoedportefeuille en voorraden	-9.485	-7.545
Toegerekende organisatiekosten	-536	-684
Boekwaarde verkochte vastgoed vastgoedportefeuille en voorraden	-54.578	-80.976
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	1.864	-1.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.140	-47.019
Overige waardeveranderingen voorraden	-5.447	925
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.587	-46.094
Overige organisatiekosten	-10.845	-15.302
Leefbaarheid	-3.696	-2.398
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.360	2.270
Rentelasten een soortgelijke kosten	-61.989	-61.341
Saldo financiële baten en lasten	-58.629	-59.071
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	32.311	-14.120
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	34.590	5.382
10 Resultaat deelnemingen	-3.123	-17.960
RESULTAAT NA BELASTINGEN	63.778	-26.698

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2013

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2013

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000

Aanschaffingswaarde	9.925	
Cumulatieve afschrijvingen	-5.692	
Boekwaarde 1 januari 2013		4.233
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	767	
- Buitengebruikstelling	-2.075	
- Desinvesteringen	-1.277	
Afschrijvingen	-1.394	
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	2.075	
- correctie afschrijving desinvesteringen	801	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		<i>-1.103</i>
Boekwaarde 31 december 2013		3.130
Aanschaffingswaarde	7.340	
Cumulatieve afschrijvingen	-4.210	
Boekwaarde 31 december 2013		3.130

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging
Verkrijgingsprijzen	236.773	1.538.878
Cumulatieve waardeverminderingen	277.580	1.554.829
Marktwaarde per 1 januari 2013	514.353	3.093.707
<i>Mutaties 2013</i>		
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop	7.640	-
Onrendabel vastgoed bestemd voor verkoop	-378	-
Overboeking onrendabel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-1.649	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	577	31.236
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	213
Investerings	14.449	4.193
Desinvesteringen	-7.861	-40.957
Waardeverandering	-22.315	9.897
Herclassificatie	45.503	-45.503
Totaal mutaties	35.966	-40.922
<i>Stand per 31 december 2013</i>		
Verkrijgingsprijzen	252.290	1.552.307
Cumulatieve waardeverminderingen	298.029	1.500.478
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	550.319	3.052.785

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
Verkrijgingsprijzen	23.945
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.947
Marktwaarde per 1 januari 2013	13.998
<i>Mutaties 2013</i>	
Investerings	16.336
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-31.813
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-213
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop	-960
Waardeverandering	2.640
Herrubricering naar kosten	17
Totaal mutaties	-13.993
<i>Stand per 31 december 2013</i>	
Verkrijgingsprijzen	6.008
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.003
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	5
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	753
Voorziening onrendabel	-748
	5

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2013	Netto vermogenswaarde per 31 december 2012
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100%	48.327	34.751
Fountainhead Enterprise B.V.	Amsterdam	50%	-	-579
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	50%	1.275	1.351
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50%	1.064	1.015
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-78
TOTAAL			50.666	36.460

3.2 Andere deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto deelnemingswaarde per 31 december 2013	Netto deelnemingswaarde per 31 december 2012
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	309
IJ-mij beheer B.V.	IJ-mij beheer B.V.	30,00%	25	26
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%	3.262	2.573
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
TOTAAL			3.533	2.923

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

Financiële vaste activa

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

x € 1.000	3.1 Deelneming in groepsmaatschappijen	3.2 Andere deelnemingen
Financiële vaste activa		
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	36.460	2.923
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Storting kapitaal - investering	124	-
Dividend	-170	-102
Desinvestering	-	-
Herrubricering	2.358	-
Afwikkeling verlieslatend contract	15.729	-
Resultaat deelnemingen	-3.835	712
STAND 31 DECEMBER 2013	50.666	3.533

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

Woonstichting De Key en Bouwloods De Principaal II B.V. (deelneming van Holding De Key B.V.) hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een grond- en ontwikkelingsposities. De aan deze koopovereenkomst gerelateerde voorziening verlieslatend contract was begrepen in de waarde van de deelneming. De levering heeft in 2013 plaatsgevonden, waardoor de voorziening nu is gerubriceerd onder overige voorraden en rekening houdend met het belasting effect.

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

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

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

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

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

3.3 Latente belastingvorderingen

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

3.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2013	2012
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.545	1.556
Overige vorderingen	1.170	1.287
TOTAAL	2.715	2.843

4.0 Voorraden

x € 1.000	2013	2012
<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	5.793	3.868
Voorziening	-1.015	-460
	4.777	3.408
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</i>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	19.245	16.760
Voorziening	-79	-2.257
	19.165	14.503
<i>Overige voorraden</i>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	58.169	23.873
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-32.713	-12.272
Onderhoudsmaterialen	161	138
	25.617	11.739
TOTAAL VOORRADEN	49.559	29.650

Woonstichting De Key en Bouwloods De Principaal II B.V. (deelneming van Holding De Key B.V.) hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een grond- en ontwikkelingspositie. De aan deze koopovereenkomst gerelateerde voorziening verlieslatend contract was begrepen in de waarde van de deelneming. De levering heeft in 2013 plaatsgevonden, waardoor de voorziening nu is gerubriceerd onder overige voorraden.

5.1 Onderhanden projecten

Het saldo onderhanden projecten betreft het project Middengebied Noord-Mondriaan. Op de bestede kosten van € 5,3 miljoen is € 3,7 miljoen aan gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	2013	2012
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM	-	639
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	670	627
Beurs van De Key B.V.	6	8
Lloyd Hotel Beheer B.V.	-	594
Monumenten De Key B.V.	150	83
Holding De Key B.V.	20.195	70.665
Exploitiemaatschappij De Key B.V.	134	536
De Principaal B.V.	25.720	31.488
Bouwloods De Principaal B.V.	3.012	27
Bouwloods De Principaal II B.V.	10.165	-
Bouwloods De Principaal III B.V.	-	36
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	152	308
Driedee B.V.	223	4.914
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-	40
Far West Holding B.V.	40	-
Far West Projecten B.V.	1.660	43
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	70	-
TOTAAL	62.199	110.009

6.2 Overige vorderingen

x € 1.000	2013	2012
Debiteuren	1.733	2.863
Woningbouwstichting Lelystad	-	11.600
Overige vorderingen	1.036	1.796
TOTAAL	2.770	16.259

7.0 Groepsvermogen

x € 1.000	7.1	7.2	7.3	Totaal
	Kapitaal	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	
Stand per 1 januari 2013	-	13.318	2.200.518	2.213.836
Mutaties in het boekjaar				
- resultaat boekjaar	-	258	65.025	65.283
STAND PER 31 DECEMBER 2013	-	13.576	2.265.543	2.279.119

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

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2013 € 45,- (2012 € 45,-).

7.2 Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen in de geconsolideerde jaarrekening heeft voor € 13,6 miljoen (2012: € 13,3 miljoen) betrekking op het verschil tussen het aandeel in de op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende ingehouden winsten en rechtstreekse vermogensmutaties van de deelneming enerzijds (sinds de eerste waardering volgens de nettovermogenswaarde) en het deel daarvan dat de toegelaten instelling zonder beperkingen zou kunnen laten uitkeren anderzijds. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald. De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Stichting Loods 6, Beurs van Berlage Vastgoed B.V. en Winkelcentrum De Kameleon B.V. In de enkelvoudige jaarrekening betreft het de Beurs van Berlage Vastgoed B.V. en Winkelcentrum De Kameleon B.V.

7.3 Overige reserve

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen volgens de statuten.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 303 miljoen (2012: € 282 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelleging bedraagt € 1.501 miljoen (2012: € 1.555 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot sociaal vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bedraagt € 0,0 miljoen (2012: € 0,7 miljoen). Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk, Stichting Kantoorpand EMM en Stichting Loods 6 zijn in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan

te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen is niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2013	2012
Woonstichting De Key	63.778	-26.698
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	16	-15
Stichting Kantoorpand EMM	206	8
Stichting Leerwerk	-	-8
Stichting Loods 6	1.283	2.330
RESULTAAT VAN DE GROEP	65.283	-24.383

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2013	2012
Woonstichting De Key	2.259.902	2.196.124
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-834	-850
Stichting Kantoorpand EMM	302	96
Stichting Leerwerk	-	-
Stichting Loods 6	19.749	18.466
VERMOGEN VAN DE GROEP	2.279.119	2.213.836

8.1 Schulden/Leningen overheid- en kredietinstellingen

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

9.1 Schulden aan overheid- en kredietinstellingen

x € 1.000	2013	2012
Kasgeldleningen	42.300	120.625
Bankkrediet	-	12.924
Kortlopend deel langlopende schulden	53.591	66.113
	95.891	199.662

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

x € 1.000	2013	2012
Holding De Key B.V.	135	-
Diensten De Key B.V.	-	18
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	-	23.049
Monumenten De Key B.V.	-	1
Lloyd Hotel Beheer B.V.	151	-
Bouwloods De Principaal B.V.	-	60
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	1	44
Driedee B.V.	82	-
VOF Nieuw Delflandplein	126	-
TOTAAL	494	23.172

9.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2013	2012
Nog te betalen rente geldleningen	22.686	24.296
Te verrekenen met bewoners	3.240	3.161
Vooruitontvangen onderhoud derden in VVE's	28	46
Vooruitontvangen huren	13.642	3.375
Nog te betalen kosten	6.152	6.317
TOTAAL	45.748	37.195

Niet in balans opgenomen activa en verplichtingen**Garantstelling financiering Lloyd Hotel**

Woonstichting De Key stond garant voor de terugbetaling van de opgenomen geldlening ten gunste van de Stichting Nationaal Restauratiefonds tot een maximum van € 3,3 miljoen tot 30 december 2024. Deze lening is op 2 december 2013 in het geheel afgelost. Daarmee is de garantie komen te vervallen.

Blok 62 te IJburg

Woonstichting Lieven de Key heeft op 21 november 2011 besloten om de 22 onverkochte koopwoningen en 44 parkeerplaatsen van Driedee B.V., volledige dochter van De Key, over te nemen voor € 10,558 miljoen incl. btw en deze te verhuren met een uitpond scenario, onder voorwaarde dat de verkoopopbrengst minimaal op stichtingskostenniveau ligt. In het eerste halfjaar van 2014 zal de levering naar de toegelaten instelling plaatsvinden.

Blok 64 te IJburg

Woonstichting Lieven de Key fungeerde als achtervang voor de niet verkochte woningen uit dit project, gelegen op het Haveneiland Oost. In het derde kwartaal zijn de woningen geleverd aan de toegelaten instelling en daarmee is de garantie komen te vervallen.

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 2013

10 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2013	2012
Far West Holding B.V.	-1.698	-119
Woningnet N.V.	-79	-50
IJburgermaatschappij C.V.	-439	-170
Woontoren Amsterdam C.V.	-2	-871
Woontoren Amsterdam beheer B.V.	3	-20
IJ-mij beheer B.V.	-1	-7
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-62	-77
Stedenfonds Amsterdam N.V.	793	-118
Holding De Key B.V.	19.318	-13.415
Fountainhead Enterprice B.V.	-3	-3.504
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-200	231
VvE Beheer Amsterdam B.V.	219	160
TOTAAL	17.850	-17.960

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Sinds 2006 maakt Woonstichting De Key deel uit van Stichting Brasa. Het bestuur van Stichting Brasa bestaat uit OGA (gemeente Amsterdam) en de Amsterdamse woningcorporaties Woonstichting De Key, Stadgenoot en Rochdale. Stichting Brasa ondersteunt de in Suriname gevestigde Woningstichting Sekrepatu, waarvan Stichting Brasa tevens de toezichhouder is.

Woonstichting De Key heeft in 2013 een bedrag van € 237.500 naar Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft betrekking op de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 200.000 over het jaar 2012 en de dekking van de apparaatskosten van € 37.500 over 2013.

Er zijn vergaande overleggen gevoerd met banken en financiers om de herfinanciering van de leningportefeuille lokaal mogelijk te maken en daarmee de financiële verzelfstandiging van

Woningstichting Sekrepatu. Wij gaan ervan uit, dat dit proces in de loop van 2014 wordt afgerond.

Bezoldiging bestuurders en Raad van Commissarissen

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

x €	2013	2012
Bestuurders en voormalige bestuurders	749.898	792.357
Commissarissen en voormalige commissarissen	79.354	78.722
TOTAAL	829.252	871.079

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling aan de bestuurders en commissarissen is verstrekt bedraagt EUR nihil (2012: EUR nihil).

De algemeen directeur-bestuurder is per 30 september 2013 uit dienst getreden. Gedurende de resterende periode hebben de overige directeuren de rechtspersoon vertegenwoordigd. De nieuw aangetreden bestuurder is in 2014 aangetreden.

Het totale bedrag aan bestuurdersbezoldigingen is € 749.898 (2012: EUR 792.357). Dit bedrag is inclusief een bedrag van € 8.674 aan crisisheffing.

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

Naam	Functie	2013	2012
R.C. Haans	Algemeen directeur-bestuurder	184.986	243.083
H.M.A. van Duin	Directeur Vastgoed	247.168	242.968
A.J. van der Schaft	Directeur Wonen	181.470	177.832
C.J. Medik	Directeur Financiën & Control	136.274	128.474
TOTAAL		749.898	792.357

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

Naam	Functie	Datum in dienst/ uit dienst	Deeltijd factor	Beloning	Sociale verzekerings premie	Voorzittingen betaalbaar op termijn	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband
R.C. Haans	Algemeen directeur-bestuurder	1-1-2011/30-9-2013	1,00	140.204	6.766	32.278	-
H.M.A. van Duin	Directeur Vastgoed	1-7-2008	1,00	170.879	9.021	54.956	-
A.J. van der Schaft	Directeur Wonen	1-4-2009	1,00	131.359	9.021	38.989	-
C.J. Medik	Directeur Financiën & Control	21-3-2006	1,00	94.471	9.021	25.018	-
	Senior Projectleider	1-1-1990/31-12-2013	1,00	80.717	8.838	22.339	250.141

Het bedrag van de bezoldiging van de algemeen directeur-bestuurder valt onder de overgangsregeling van de WNT. De algemeen directeur heeft over 2013 zijn vergoeding voor bestuursfunctie bij Aedes uit eigen beweging ten gunste van De Key laten overmaken. Dit betreft een bedrag van € 11.461. Conform de regelgeving wordt met dit bedrag geen rekening gehouden in de bovenstaande opstelling. Daarmee komt het saldo van bezoldiging en vergoedingen onder de WNT norm uit. Het bedrag van de bezoldiging van de directeur Vastgoed valt onder de overgangsregeling van de WNT. In de overgangsperiode wordt het bedrag afgebouwd.

De uitkering bij beëindiging dienstverband van de senior projectleiders is gebaseerd op sociaal plan dat is overeengekomen bij de reorganisatie in 2011.

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

Naam	Rol	Als lid van de Raad		Overige kosten	
		2013	2012	2013	2012
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	15.000	16.065	114	-
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	11.313	11.313	707	376
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	11.313	11.313	-	-
De heer prof. ir. W. Patijn	Lid RvC	12.000	12.000	407	442
Mevrouw K. Rosielle MBA	Lid RvC	12.000	12.000	-	-
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	8.250	-	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	8.250	-	-	-
De heer C. Blankestijn	Vicevoorzitter RvC	-	12.000	-	-
De heer drs. L.H.G. Platvoet	Lid RvC	-	3.213	-	-
TOTAAL		78.126	77.904	1.228	818

De overschrijding van de bezoldiging van 3 commissarissen valt onder de overgangsregeling. De overige commissarissen voldoen aan de norm. Conform het aftreedschema worden de bezoldigingen binnen de overgangstermijn afgebouwd.

Honoraria van de accountant

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

2013

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

De kosten voor de jaarrekening 2012 hebben betrekking op de nacalculatie van de uren voor verwerking van marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2012 en haar vergelijkende cijfers. Dit heeft geleid tot aanvullende kosten voor zowel de geconsolideerde jaarrekening van Woonstichting De Key als de jaarrekening van Holding de Key B.V. (€ 66.000).

Nadere controle-eisen waaronder NBA-alert, controle op financiële instrumenten en de verwerking van Far West in de jaarrekening 2012 (€ 27.000).

De stelpost accountantskosten is vorig jaar exclusief btw opgenomen in de jaarrekening.

2012

x € 1.000	KPMG	Overig	Totaal KPMG
	Accountants	KPMG	netwerk
	2012	2012	2012
Onderzoek van de jaarrekening 2012	230	-	230
Onderzoek van de jaarrekening 2011	39	-	39
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	103	-	103
TOTAAL	372	-	372

Amsterdam, 23 juni 2014

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

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

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

In 2013 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder besloten tot liquidatie van Bouwloods De Principaal VI B.V. en Bouwloods De Principaal B.V. Deze entiteiten worden in 2014 geliquideerd.

Eind 2013 hebben de aandeelhouders van Fountainhead Enterprise B.V. een vaststellingsovereenkomst getekend met de Gemeente Amsterdam. De partijen beëindigen de projectovereenkomst en verlenen elkaar finale kwijting waarbij afspraken zijn gemaakt over betaling van een reserveringsvergoeding en waarborgsommen. De financiële consequenties zijn reeds verwerkt in de jaarrekening.

In 2014 heeft Woonstichting De Key zijnde aandeelhouder in Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. een koopovereenkomst getekend met betrekking tot de grond- en ontwikkelpositie Borchland. De financiële consequenties voor de waardering van de grond- en ontwikkelpositie zijn reeds verwerkt in de jaarrekening.

Wettelijke winstverdeling

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

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2013 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 € 65,025 miljoen, is ten laste van de overige reserves gebracht en € 0,26 miljoen ten gunste van de wettelijke reserve deelnemingen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Amstelveen, 23 juni 2014

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

Colofon

Uitgave van Woonstichting De Key, juni 2014

Financiële gegevens

Financiën, afdeling Administratie en Verslaglegging,
afdeling Planning & Control

Eindredactie

Bestuurssecretaris i.s.m. afdeling Communicatie

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk

Drukkerij Hega, Rijswijk
