

Jaarrekening 2016

Woningbouwvereniging de Sleutels

Leiden
Langegracht 70A
2312 NV LEIDEN

Inhoudsopgave

	pagina
Kengetallen	3 - 4
<u>Jaarrekening 2016</u>	
Balans per 31 december 2016	5 - 6
Winst- en verliesrekening over 2016	7
Kasstroomoverzicht	8 - 9
Waarderingsgrondslagen	10 - 19
Toelichting op de jaarrekening	20 - 38
<u>Overige gegevens</u>	39

KENGETALLEN

Gegevens per einde boekjaar	2016	2015
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Woningen en woongebouwen		
vooroorlogs	854	854
naoorlogs	6.707	6.460
Bedrijfsruimten, winkels en kantoren	64	64
Garages en opslagruimten	284	283
Parkeerplaatsen	206	76
Antenne-opstelplaats	6	6
Aanlegplaatsen	30	30
Overig	14	14
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	8.165	7.787
Totaal aantal woningen in exploitatie	7.561	7.314
Mutaties woningbezit		
Aantal woningen in exploitatie per 1 januari	7.314	7.177
Aantal verkocht (vrij) (uit exploitatie)	0	0
Aantal verkocht (Koopgarant) (uit exploitatie)	-9	-1
Aantal opgeleverd	251	135
Aantal aangekocht	0	1
Aantal samengevoegd	0	-1
Aantal gesloopt	0	0
Aantal van bedrijfsruimte naar woning	0	0
Aantal teruggekocht en toegevoegd aan exploitatie	5	3
Aantal woningen in exploitatie per 31 december	7.561	7.314
Aantal overige verhuureenheden in exploitatie per 1 januari		
Aantal verkocht (vrij)	0	0
Aantal opgeleverd	130	36
Aantal aangekocht	0	0
Aantal samengevoegd	0	0
Aantal splitsing	1	0
Aantal in exploitatie	0	0
Aantal uit exploitatie	0	-9
Aantal van bedrijfsruimte naar woning	0	0
Aantal overige verhuureenheden in exploitatie per 31 december	604	473
Voorraad te verkopen woningen		
Aantal te verkopen woningen per 1 januari	12	6
Aantal teruggekocht Koopgarant voor doorverkoop	40	33
Aantal verkocht (Koopgarant) (uit voorraad)	-33	-24
Aantal teruggekocht en toegevoegd aan exploitatie	-5	-3
Aantal te verkopen woningen per 31 december	14	12
Waarde per Verhuureenheid		
Historische kostprijs en nainvesteringen	47.500	44.110
Bedrijfswaarde	40.247	45.223
Marktwaaarde	106.922	105.827
WOZwaarde	142.256	139.580
Huurdifferentiatie per 1 juli in % (alle woningen)		
Goedkoop < € 409,92	12,3	12,6
Betaalbaar > € 409,92 < € 628,76	65,1	65,7
Duur > € 628,76 < € 710,68	16,6	15,8
Commercieel >710,68	6,0	5,9
Huurdifferentiatie per 31 december in aantallen		
Sociaal (DAEB) verhuureenheden	7.460	7.066
Commercieel (niet DAEB) verhuureenheden	705	721
Totaal aantal verhuureenheden	8.165	7.787
Sociaal (DAEB) woningen	7.091	6.877
Commercieel (niet DAEB) woningen	470	437
Totaal aantal woningen	7.561	7.314
Technisch beheer		
Aantal reparatie verzoeken per verhuureenheid	0,86	1,06
Kosten mutatieonderhoud per verhuureenheid	449	378
Kosten klachtenonderhoud per verhuureenheid	290	211
Kosten planmatigonderhoud per verhuureenheid	676	779
Kosten projectmatigonderhoud per verhuureenheid	1.804	732
Totaal kosten onderhoud per verhuureenheid	3.219	2.100

Gegevens per einde boekjaar	2016	2015
Prijs-kwaliteit - verhouding (woningen)		
Gemiddeld aantal punten	144,9	143,6
Gemiddelde nettohuur	550,78	537,15
Gemiddelde puntprijs	3,80	3,74
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli in %	1,23	2,02
Verhuren van woningen		
Mutatiegraad woningen in %	7,3	7,0
Aantal keer dat een woning aangeboden wordt per verhuring	10,0	16,3
% nettohuur per 1 juli t.o.v. maximaal redelijke huur	71,3	71,3
Huurachterstand in percentage van de jaarhuur	0,40	0,39
Netto huurderving in percentage van de jaarhuur	0,67	0,71
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit op basis waardering marktwaarde	72,48	76,37
Rentabiliteit eigen vermogen in %	-2,84	3,15
Rentabiliteit vreemd vermogen in %	-2,34	2,56
Rentabiliteit totaal vermogen in %	-2,64	2,93
Intrest Coverage ratio	1,62	3,67
Debt Service Coverage ratio	2,69	3,00
Loan to Value in %	54,84	48,75
Solvabiliteit op basis bedrijfswaarde	36,87	52,66
Dekkingsratio	15,52	15,79
Gemiddelde rentekostenvoet in %	3,09	3,31
Personeelsbezetting (formatieplaatsen)		
Directie / Bestuurssecretariaat	2,44	2,44
Bedrijf en Beleid	25,61	24,09
Wonen	30,77	30,67
Vastgoed	28,63	30,43
Totaal bezetting per 31 december	87,45	87,63
Aantal personeelsleden begroot	94	94
Werkelijk aantal personeel in dienst per einde jaar	95	95

BALANS (na resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

Activa		2016	2015
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	779.698	735.881
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	93.323	88.190
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	39.417	37.396
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	9.547	30.992
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.5	611	482
		922.596	892.941
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	2.1	16	16
Latente belastingvorderingen	2.2	33.632	34.588
Te vorderen BWS-subsidies	2.3	0	47
Overige financiële vaste activa	2.4	0	0
		33.648	34.651
		956.244	927.592
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	1.465	1.226
Onderhoudsmaterialen	3.2	243	211
		1.708	1.437
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	164	143
Overige vorderingen	4.2	2.239	514
Overlopende activa	4.3	220	323
		2.623	980
Liquide middelen	5	4.493	12.348
		8.824	14.765
Totaal activa		965.068	942.357

bedragen x € 1.000

Passiva		2016	2015
Eigenvermogen			
Herwaarderingsreserves	6.1	648.462	632.989
Overige reserves	6.2	51.033	86.668
		699.495	719.657
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	7.1	1.109	875
Voorziening latente belastingenverplichtingen	7.2	32.766	0
Overige voorzieningen	7.3	25	23
		33.900	898
Vreemd vermogen			
Langlopende schulden			
Leningen overheid	8.1	913	935
Leningen kredietinstellingen	8.2	179.316	170.735
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	39.083	37.365
Waarborgsommen	8.4	15	10
		219.327	209.045
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	9.1		
Schulden aan leveranciers	9.2	3.079	3.636
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.3	2.304	2.800
Overige schulden	9.4	465	461
Overlopende passiva	9.5	6.498	5.860
		12.346	12.757
Totaal passiva		965.068	942.357

WINST- EN VERLIESREKENING

bedragen x € 1.000

		2016	2015
Huuropbrengsten	10	49.286	46.588
Opbrengsten servicecontracten	11	2.283	2.405
Lasten servicecontracten	12	-2.283	-2.405
Overheidsbijdragen	13	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	-14.614	-14.122
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-26.276	-15.639
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-341	5
Netto Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.055	16.832
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-227	-241
Toegerekende organisatiekosten		-48	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	-275	-255
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	6.706	5.622
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	20	3.044	6.859
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	21	858	256
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	22	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		10.608	12.737
Opbrengsten overige activiteiten	23	278	331
Kosten overige activiteiten	24	-206	-188
Netto resultaat overige activiteiten		72	143
Overige organisatiekosten	25	-107	0
Leefbaarheid	26	-207	-474
Waardeveranderingen van de financiële vaste activa en van effecten	27	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	28	27	42
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29	725	1.404
Rentelasten en soortgelijke kosten	30	-5.334	-5.427
Saldo financiële baten en lasten		-4.582	-3.981
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		13.564	25.002
Belastingen	31	-33.722	-2.681
Resultaat deelnemingen	32	0	0
Resultaat na belastingen		-20.158	22.321

KASSTROOMOVERZICHT

bedragen x € 1.000 opgesteld op basis van de directe methode

		2016	2015
Operationele activiteiten			
<u>Ontvangsten:</u>			
Huren	1.1	49.071	46.615
Zelfstandige huurwoningen DAEB	1.1.1	43.283	41.067
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	1.1.2	4.537	4.388
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	1.1.3	62	68
Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	1.1.4	0	0
Intramuraal DAEB	1.1.5	0	0
Intramuraal niet-DAEB	1.1.6	0	0
Maatschappelijk onroerend goed	1.1.7	16	0
Bedrijfsmatig onroerendgoed	1.1.8	873	863
Parkeervoorzieningen DAEB	1.1.9	300	229
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	1.1.10	0	0
Vergoedingen	1.2	2.750	2.708
Overheidsontvangsten	1.3	49	91
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	596	333
Renteontvangsten	1.5	35	87
Saldo ingaande kasstromen	A	52.501	49.834
<u>Uitgaven:</u>			
Erfpacht	1.6	0	0
Personeelsuitgaven	1.7	5.516	5.647
Lonen en salarissen	1.7.1	4.179	4.231
Sociale lasten	1.7.2	686	664
Pensioenlasten	1.7.3	651	752
Onderhoudsuitgaven	1.8	25.136	13.251
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	8.180	7.105
Renteuitgaven	1.10	5.310	5.356
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	1.11a	40	22
Verhuurderheffing	1.11b	4.768	4.303
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	207	474
Vennootschapsbelasting	1.13	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	B	49.157	36.158
Kasstroom uit operationele activiteiten	A-B	3.344	13.676
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.1.A	953	0
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.1.B	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.2.A	3.759	2.854
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.2.B	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	2.3.A	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	2.3.B	0	0
Verkoopontvangsten grond	2.4.A	0	0
Verkoopontvangsten grond	2.4.B	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	2.5.A	0	9.257
(Des)investeringsontvangsten overig	2.5.B	0	274
Totaal ingaande kasstroom	C	4.712	12.385

MVA uitgaande kasstroom A, DAEB en B, niet DAEB activiteiten			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.6.A	11.360	27.375
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.6.B	3.699	4.935
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.7.A	4.169	1.822
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.7.B	464	109
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	2.8.A	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	2.8.B	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.9.A	390	498
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.9.B	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	2.10.A	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	2.10.B	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11.A	3.767	3.124
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11.B	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.12.A	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	2.12.B	0	0
Aankoop grond	2.13.A	7	9.235
Aankoop grond	2.13.B	0	814
Investerings overig	2.14.A	0	0
Investerings overig	2.14.B	398	190
Externe kosten bij verkoop	2.15.A	215	170
Externe kosten bij verkoop	2.15.B	0	0
Totaal uitgaande kasstroom	D	24.469	48.272
Totaal kasstroom materiele vaste activa	C-D=E	-19.757	-35.887
Financiële vaste activa			
Ontvangsten verbindingen	2.17.1	0	0
Ontvangsten overig	2.17.2	0	0
Uitgaven verbindingen DAEB	2.18.1.A	0	0
Uitgaven verbindingen niet-DAEB	2.18.1.B	0	0
Uitgaven overig DAEB	2.18.2.A	0	0
Uitgaven overig niet-DAEB	2.18.2.B	0	0
Totaal kasstroom financiële vaste activa	F	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	E+F	-19.757	-35.887
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	3.1.1	20.000	39.000
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	3.1.2	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	3.1.3	0	0
Totaal ingaande kasstroom	G	20.000	39.000
Uitgaand			
Aflossingen geborgde leningen	3.2.1	11.442	11.066
Aflossingen ongeborgde leningen DAEB-investeringen	3.2.2	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	3.2.3	0	0
Totaal uitgaande kasstroom	H	11.442	11.066
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	G-H	8.558	27.934
Mutatie liquide middelen		-7.855	5.723
Liquide middelen			
Per 1 januari		12.348	6.625
Per 31 december		4.493	12.348
Mutatie liquide middelen		-7.855	5.723

Toelichting op de jaarrekening

Schattingswijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een schattingswijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie en de belastinglatentie geëffectueerd.

Deze schattingswijziging betreft het waarderen op de Netto open marktwaarde in plaats van de Bruto open marktwaarde.

Ook zijn de volgende belastinglatenties opgenomen: Afschrijving activa in exploitatie, Activa ten dienste van de exploitatie en het opwaarderingspotentieel van de activa.

Aanpassing van deze parameters heeft plaatsgevonden om aan te sluiten bij de vereisten zoals geduid in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt.

Het effect hiervan op het resultaat en vermogen bedraagt € 56,7 miljoen negatief. Onderstaand per balanspost een specificatie:

	2016
Wijzigingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	-21.640
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-2.887
Latente belastingvorderingen	509
Voorziening latente belastingenverplichtingen	-32.766
Totaal	<u>-56.784</u>

Stelselwijziging

De voor De Sleutels belangrijkste wijzigingen voortvloeiend uit het implementeren van de de Woningwet 2015 zijn:

- De classificatie van onroerende zaken in exploitatie;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

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

- Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum van de huidige bewoner(s) - (t/m 2015 onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per balansdatum);

Deze wijziging betreft 8 woningen en de financiële impact is gering.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

In verband met de beperkte impact van de wijzigingen in de grondslagen zoals hiervoor genoemd, zijn de wijzigingen niet retrospectief in de vergelijkende cijfers verwerkt.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening van de Sleutels

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.

Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Op basis van artikel 2:407 lid 1a zijn de cijfers van de Sleutels en de deelneming SPO B.V. niet geconsolideerd, omdat de betekenis van de betrokken deelneming verwaarloosbaar is.

Activiteiten

De activiteiten van woningbouwvereniging de Sleutels, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Langegracht 70A, 2312 NV Leiden, zijn erop gericht uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De Sleutels zijn ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 28028654.

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 6 juni 2017.

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. De Sleutels maakt geen gebruik van derivaten.

Transacties verbonden partijen

Met de deelnemingen SPO B.V. en Kooiplein CV heeft de Sleutels naast een (aandelen)belang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen of uitbesteed. Deze transacties zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Lijst van kapitaalbelangen

Overige deelneming, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- SPO B.V. te Leiden: (100%)

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Salderen

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

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

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Classificatie en kwalificatie

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

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

De Sleutels voldoet bij de complex indeling niet geheel aan de basisuitgangspunten voor de marktwaardering kijkend naar type en bouwjaar. Omdat de afwijking marginaal is (circa 2%) hebben wij er voor gekozen deze woningen tot samengestelde complex te laten behoren.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd .

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

De Sleutels hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Voor BOG hanteert de Sleutels verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met cumulatieve afschrijving en waardeverminderingen, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

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

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

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

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

De andere deelnemingen waarop Woningbouwvereniging de Sleutels geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke waarderingsgrondslagen voor Belastingen.

Te vorderen BWS-subsidie

De onder de financiële vaste activa opgenomen vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen.

De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 19 jaar.

Overige financiële vaste activa

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen posten worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

Voorraad onderhoudsmaterialen

Vorraden materialen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incourantheid.

Vorderingen

Huurdebiteuren

De huurdebiteuren worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid, welke statisch is bepaald.

Overige vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De looptijd is korter dan een jaar.

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen

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

Voorziening latente belastingverplichting

Voor de waarderingsgrondslag inzake voorziening latente belastingverplichting verwijzen wij naar de grondslagen voor belastingen.

Overige voorzieningen

De overige voorziening is gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salaristijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf onroerende zaken verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

Derivaten

De Sleutels maakt thans geen gebruik van derivaten.

Kortlopende schulden

Looptijd is korter dan 1 jaar.

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatiebezet

Hieronder worden verantwoord de kosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Resultaat deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van de Sleutels.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA

Vaste activa

	2016	2015
Materiële vaste activa		
1.1. DAEB vastgoed in exploitatie	779.698	735.881
1.2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	93.323	88.190
1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.417	37.396
1.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.547	30.992
1.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	611	482
	<u>922.596</u>	<u>892.941</u>
Totaal	<u>922.596</u>	<u>892.941</u>

1.1. DAEB vastgoed in exploitatie

2016 **2015**

Boekwaarde per 1 januari	735.881	705.742
Mutaties		
Investeringen	37.786	659
Afkoop erfpacht	0	9.235
Overige waardeveranderingen	-315	-3.153
Sloop	0	0
Verkocht regulier	0	-83
Verkocht onder voorwaarden	-728	0
Ontvangen subsidies	-166	-228
Overboeking naar commercieel vastgoed in exploitatie	-3.162	-6.668
Overboeking van Commercieel vastgoed in exploitatie	3.940	6.580
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	19.194
Mutatie actuele waarde	6.462	4.603
Totaal mutaties	<u>43.817</u>	<u>30.139</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>779.698</u>	<u>735.881</u>

1.2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie

2016 **2015**

Boekwaarde per 1 januari	88.190	80.928
Mutaties		
Investeringen	6.969	15
Afkoop erfpacht	0	814
Overige waardeveranderingen	2.432	0
Ontvangen subsidies	-73	0
Overboeking van sociaal vastgoed in exploitatie	3.162	6.668
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-3.940	-6.580
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	4.089
Mutatie actuele waarde	-3.417	2.256
Totaal mutaties	<u>5.133</u>	<u>7.262</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>93.323</u>	<u>88.190</u>

De marktwaarde wordt per verhuureenheid berekend.

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

WOZ waarde

De WOZ waarde van het totale bezit bedraagt 1,104 miljard euro. (2015: 1,070 miljard euro)

(bedragen x € 1.000)

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2016 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. In de complexen waar woningen worden verkocht die zijn onder gebracht in een Vereniging van Eigenaren, vindt verzekering plaats door de Vereniging van Eigenaren.

Investerings 2016 (opgeleverde projecten)

Naam	Aantal VHE	DAEB vastgoed in € 1.000	Niet DAEB vastgoed in € 1.000	Totaal in € 1.000
Prinsenhoek	178	25.571	2.381	27.952
Noordelijke blokken	73	7.720	4.268	11.988
Tuinstadwijk	84	38	25	63
Sibeliusstraat	56	757	185	942
Jan Evertsenlaan	156	2.157	43	2.200
HOPZ	77	916	37	953
Terugkoop koopgarant	5	489	0	489
Aankoop woning		0	7	7
ZAV/VOV		138	23	161
Sub-Totaal		37.786	6.969	44.755
Af : overige waardeveranderingen		-315	2.432	2.117
Totaal		37.471	9.401	46.872

Herclassificatie:

Het sociaal vastgoed in exploitatie bestaat uit woningen die worden verhuurd met een contracthuur bij het afsluiten van de huurovereenkomst tegen een maandhuur lager dan de huurtoeslaggrens van € 710,68 (in 2015 was dit € 710,68), en bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke instellingen. Woningen die worden verhuurd tegen een maandhuur hoger dan de huurtoeslaggrens en overige bedrijfs onroerend goed, zijn verantwoord als commercieel vastgoed in exploitatie. Tot en met 2015 werd er gekeken naar de huur die per 31 december 2015 betaald werd. Deze wijziging betreft 8 woningen en de financiële impact is gering.

In 2016 zijn als gevolg van het mutatiebeleid woningen boven de huurtoeslaggrens uitgekomen. Deze woningen zijn derhalve geherrubriceerd van de balanspost sociaal vastgoed in exploitatie naar de balanspost commercieel vastgoed in exploitatie. Ook zijn er woningen door huurverlagingen onder de huurtoeslaggrens gekomen. Deze woningen zijn derhalve geherrubriceerd van de balanspost commercieel vastgoed in exploitatie naar de balanspost sociaal vastgoed in exploitatie.

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden (woongelegenheden)

- markthuur(stijging) Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
- exityield; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.
- leegwaarde(stijging); Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
- disconteringsvoet; Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
- mutatie- verkoopkans; Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
- onderhoud. Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.
- erfpacht; Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.

Toepassing vrijheidsgraden (BOG/MOG/ZORG)

- markthuur(stijging) Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
- exityield; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.
- disconteringsvoet; Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
- onderhoud. Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.

(bedragen x € 1.000)

Toepassing vrijheidsgraden (Parkeergelegenheden)

- markthuur(stijging) Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
- exityield; Deze vrijheidsgraad is toegepast.
- leegwaarde(stijging); Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
- disconteringsvoet; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting op complexniveau beter passend.
- onderhoud. Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.

Genormeerde parameters marktwaardeberekening

Omschrijving	31-12-2016	31-12-2015
Leegwaarde per VHE	157.337	151.522
Huur per maand per VHE	531	533
Markthuur per maand per VHE	767	684
Disconteringsvoet	7,1	7,9
Exit yield doorexpluiten	7,4	7,5
Exit yield uitponden	7,0	7,1
Mutatiegraad doorexpluiten	7,0	7,1
Mutatiegraad uitponden	7,0	6,2
Onderhoudskosten per VHE	905	844
Beheerskosten per VHE	415	385

Ontwikkeling leegwaarde

De leegwaardeontwikkeling is de verwachte ontwikkeling van de leegwaarde in de komende 15 jaar. Door de gunstiger perspectieven op de woningmarkt (stijgende prijzen, meer transacties) is de gemiddelde leegwaarde van 2,0% naar 3,8% per jaar gestegen.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing is over de gehele looptijd ingerekend. Vanaf 2018 is uitgegaan van een percentage van 0,536.

Historische stichtingskosten en nainvesteringen

DAEB vastgoed	351.278	317.686
Niet DAEB vastgoed	36.557	25.801
Totaal	387.835	343.487

Bedrijfswaarde

DAEB vastgoed	263.582	291.721
Niet DAEB vastgoed	65.035	60.430
Totaal bedrijfswaarde	328.617	352.151

Uitgangspunten bedrijfswaarde

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

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van de Sleutels en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

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

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

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

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

(bedragen x € 1.000)

Parameters bedrijfswaarde

Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021
Reguliere huurverhoging (%)	0,61	1,08	1,39	1,57	1,69
Huurverhoging harmonisatie (%)	0,69	0,55	0,52	0,63	1,07
Prijsinflatie (%)	1,10	1,37	1,56	1,69	2,00
Looninflatie (%)	1,70	1,94	2,11	2,23	2,50
Bouwindex (%)	1,70	1,94	2,11	2,23	2,50
Marktindex (%)	2,00	2,00	2,00	2,10	2,10

Na het 5e jaar zijn de WSW parameters ingerekend.

- disconteringsvoet van 5,25 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,25%); disconteringsmoment: medianummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Boekwaarde verkoop per 1 januari	37.396	37.479
Verkoop	4.712	2.854
Terugkoop	-3.929	-3.309
Mutatie actuele waarde	1.238	372
Boekwaarde verkoop per 31 december	<u>39.417</u>	<u>37.396</u>

De terugkoopverplichting betreft 367 woningen die zijn verkocht onder de Koopgarant regeling. In de contractbepaling is opgenomen dat de waardeontwikkeling wordt verdeeld tussen de Sleutels en de contractpartij. Bij de waardering van de verkochte woningen wordt rekening gehouden met de marktwaarde ontwikkeling van de leegwaarde van woningen in Leiden.

De mutatie actuele waarde betreft de stijging van de waardes van de woningen in 2016 met 3,7%.

Winst/verlies deling in %	De Sleutels	Koper
Verkocht voor 1 juli 2012	50,00	50,00
Verkocht na 1 juli 2012 en voor 1 januari 2015	37,50	62,50
Verkocht na 1 januari 2015	22,50	77,50

Woningen bestemd voor de verkoop

Ultimo 2016 zijn de verkopen beperkt tot het doorverkopen van teruggekochte woningen.

1.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Verkrijgings / vervaardigingsprijs	38.192	32.485
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.200	-14.626
Boekwaarde per 1 januari	30.992	17.859
Investeringen	17.764	35.542
Subsidie	-1.505	-8.423
Toegerekende rente	704	1.305
Geactiveerde productie eigen bedrijf	540	566
Waardeverminderingen in het boekjaar	462	0
Overboeking verkrijgingsprijs naar materiële vaste activa in exploitatie	-43.771	-23.283
Overboeking naar resultaat	0	0
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	4.361	7.426
Terugname waardeverminderingen	0	0
Verkrijgings / vervaardigingsprijs	11.924	38.192
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.377	-7.200
Boekwaarde per 31 december	<u>9.547</u>	<u>30.992</u>

Rentelasten

Aan de onroerende zaken in ontwikkeling is 3,09 % rente toegerekend. Dit is het gemiddelde percentage wat aan rente op het lange vreemde vermogen wordt betaald.

1.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2016	2015
Verkrijgingsprijzen	4.648	4.538
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.166	-3.895
Boekwaarde per 1 januari	482	643
Investeringen	403	200
Desinvesteringen	-22	-90
Afschrijvingen	-252	-271
Totaal mutaties	611	482
Verkrijgingsprijzen	5.029	4.648
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.418	-4.166
Boekwaarde per 31 december	<u>611</u>	<u>482</u>

(bedragen x € 1.000)

Zekerheden

Deze activa zijn niet hypotheecair bezwaard.
De activa zijn eigendom van de Sleutels.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Automatisering: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Aanpassing Kantoorgebouw 10 jaar

Financiële vaste activa

2.1. Deelnemingen

	2016	2015
Stand per 1 januari	16	16
- mutaties	0	0
Stand per 31 december	16	16

Op 7 april 2010 is de vennootschap SPO B.V. opgericht. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 27378040. De vennootschap is gevestigd aan de Langegracht 70a, 2312 NV Leiden. Het aandelenkapitaal van de vennootschap wordt voor 100% gehouden door de Sleutels. De activiteiten van SPO B.V. bestaan uit: het kopen, verkopen, ontwikkelen, bouwen en doen bouwen, beheren en in het algemeen exploiteren van onroerende zaken en andere vermogensbestanddelen.

Op 21 juni 2010 hebben de Sleutels en Properstok de samenwerkingsovereenkomst Kooplein Leiden getekend. Als uitvloeisel hiervan is SPO B.V. op 11 november 2010 een commanditaire vennootschap (Kooplein C.V.) aangegaan met Properstok Groep B.V. (beherend vennoot) en Probest II BV (100% dochter van Properstok Groep B.V.), commanditair vennoot. SPO B.V. treedt op als commanditair vennoot en heeft € 1 (1%) kapitaal ingebracht. De beherend vennoot (Properstok Groep B.V.) en/of de commandiet (Probest II BV) dragen integraal zorg voor de financiering van Kooplein CV, hetzij middels een kapitaalstorting, hetzij middels een externe financiering. SPO B.V. staat niet garant voor enige intern of extern aangetrokken kapitaal van Kooplein CV. De financiering van een eventuele negatieve cashflow komt voor rekening van de beherend vennoot en / of commandiet Probest II BV.

2.2. Latente belastingvorderingen

	2016	2015
Stand per 1 januari	34.588	37.269
Dotatie	-956	-2.681
Stand per 31 december	33.632	34.588

Dit betreffen de volgende latenties met betrekking tot verschillen in commerciële en fiscale waardering van:

	2016	2015
- Voorwaartse verliescompensatie	32.919	34.341
- Afschrijving activa in exploitatie	479	0
- Leningen opgenomen gelden	204	247
- Activa ten dienste van de exploitatie	30	0
Totaal	33.632	34.588

Specificatie

Soort	waardering	%	periode	Nominaal
Voorwaartse verliescompensatie	contant	2,32	6	141.337
Afschrijving activa in exploitatie	contant	2,32	30	2.358
Leningen opgenomen gelden	contant	2,32	10	229
Activa ten dienste van de exploitatie	contant	2,32	2	125
Totaal				144.049

Algemeen

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

De Sleutels is voornemens de fiscale winsten te compenseren met de gerealiseerde fiscale verliezen en zal daarbij van de beschikbare belastingfaciliteiten gebruik blijven maken.

De disconteringsvoet is bepaald aan de hand van de gemiddelde vermogenskostenvoet rekening houdend met belastingtarief.

Voorwaartse verliescompensatie

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering.

Afschrijving activa in exploitatie

Voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale afschrijving activa in exploitatie is er een latentie opgenomen.

(bedragen x € 1.000)

Leningen opgenomen gelden

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Activa ten dienste van de exploitatie

Voor het verschil tussen de commerciële en de fiscale afschrijving van de activa ten dienste van de exploitatie exploitatie is er een latentie opgenomen.

2.3. Te vorderen BWS-subsidies	2016	2015
Stand per 1 januari	47	244
- ontvangen BWS-subsidie	-49	-91
- toevoeging rente	2	5
- aanpassing subsidie	0	-111
Stand per 31 december	0	47

2.4. Overige financiële vaste activa	2016	2015
Certificaten wooninvesteringsfonds	0	0
Vorderingen op deelnemingen	0	0
Totaal	0	0

Certificaten wooninvesteringsfonds	2016	2015
Stand per 1 januari	0	0
- aanschaf	0	0
- verkoop/lossingen	0	-175
- nagekomen resultaat	0	175
Stand per 31 december	0	0

In verband met de financiële situatie van het WIF heeft in 2014 een afwaardering plaatsgevonden van de certificaten. In 2015 is een vaststellingsovereenkomst getekend tussen het WIF en de Sleutels en zijn de certificaten geleverd aan het WIF, voor een waarde van € 175.000 als voorschot op de overdrachtswaarde en achterstallige rente. In 2016 heeft de eindafwikkeling plaatsgevonden en is een einduitkering ontvangen.

Vlottende activa

Vorraden	2016	2015
3.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Stand per 1 januari (x € 1.000)	1.226	648
- terugkoop	4.156	3.422
- toegevoegd aan sociaal vastgoed in exploitatie	-489	-298
- waardeveranderingen	331	219
- verkoop	-3.759	-2.765
Stand per 31 december	1.465	1.226
Aantallen		
Stand per 1 januari	12	6
- terugkoop	40	33
- toegevoegd aan sociaal vastgoed	-5	-3
- verkoop	-33	-24
Stand per 31 december	14	12

In totaal zijn 42 woningen verkocht waaronder 9 woningen direct vanuit de exploitatie, deze lopen niet over de voorraad.

De woningen die ultimo 2016 als voorraad zijn verantwoord, worden in 2017 verkocht.

Dit betreft de teruggekochte woningen, die in het verleden zijn verkocht onder voorwaarden, die weer worden doorverkocht.

3.2. Onderhoudsmaterialen	2016	2015
Totaal	243	211

De voorraden zijn niet verpand.

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in het magazijn en servicewagens.

(bedragen x € 1.000)

Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren

De huurdebiteuren gespecificeerd naar bedrag:

	2016	2015
<i>Huidige huurders</i>		
1 maand	62	59
2 maanden	53	59
3 maanden	57	41
3 maanden of meer	47	32
	<u>219</u>	<u>191</u>
Voorziening huurdebiteuren	-55	-48
Totaal	<u>164</u>	<u>143</u>

De huurdebiteuren gespecificeerd naar aantal:

	2016	2015
<i>Huidige huurders</i>		
1 maand	163	178
2 maanden	54	61
3 maanden	36	29
3 maanden of meer	20	13
	<u>273</u>	<u>281</u>

4.2. Overige vorderingen

	2016	2015
- Overige vorderingen (ex) huurders	534	555
- Voorziening overige vorderingen	-327	-323
- Service en stookkosten	199	254
- Verkoop project plan	385	0
- STEP subsidies	858	0
- Subsidie gemeente Voorschoten	500	0
- Diversen	90	28
	<u>2.239</u>	<u>514</u>

4.3. Overlopende activa

	2016	2015
- Vooruitbetaalde bedragen	109	173
- Nog te ontvangen bedragen	111	150
	<u>220</u>	<u>323</u>

Vooruitbetaalde bedragen

	2016	2015
- Rente en aflossing	9	47
- Verzekeringen	18	0
- Overige	82	126
	<u>109</u>	<u>173</u>

Nog te ontvangen/verrekenen bedragen

	2016	2015
- Service en stookkosten	37	62
- Nog door te belasten VVE	0	20
- Overdrachtsbelasting inzake Koopgarant	29	17
- Brandschade	3	4
- Kruisposten geldverkeer	1	0
- Overige	41	47
	<u>111</u>	<u>150</u>

Liquide middelen

5. Vrij ter beschikking

	2016	2015
Banken	488	6.284
Kas	0	0
Deposito	4.005	6.064
	<u>4.493</u>	<u>12.348</u>

De liquide middelen zijn vrij aanwendbaar.

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA

Eigen vermogen

2016

2015

Het eigen vermogen van de Sleutels is als volgt te specificeren:

6.1. Herwaarderingsreserves	648.462	632.989
6.2. Overige reserves	51.033	86.668
Totaal	<u>699.495</u>	<u>719.657</u>

6.1. Herwaarderingsreserves

Het verloop van het vermogen is als volgt:

	Herwaarderings- reserve sociaal vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2015	556.777	64.278	621.055
Realisatie door afschrijving	7.575	736	8.311
Realisatie uit hoofde van verkoop	-81	0	-81
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	4.603	2.256	6.859
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	0	0
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.120	2.120	0
Overige mutaties	-3.155	0	-3.155
Boekwaarde per 31 december 2015	563.599	69.390	632.989

Boekwaarde per 1 januari 2016	563.599	69.390	632.989
Wijziging van bruto open marktwaarde naar netto open marktwaarde	-18.862	-2.322	-21.184
Gecorrigeerde boekwaarde per 1 januari 2016	544.737	67.068	611.805
Realisatie door afschrijvingen	8.637	772	9.409
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	6.462	-3.417	3.045
Realisatie uit hoofde van verkoop	-700	0	-700
Herclassificaties/herkwalificaties	10	-10	0
Mutatie	21.846	3.057	24.903
Boekwaarde per 31 december 2016	580.992	67.470	648.462

In verband met de wijziging van de jaarverslagleggingsregels wordt met ingang van 1 januari 2016 de herwaarderingsreserve bepaald op basis van de Netto open marktwaarde ipv de bruto open marktwaarde en wordt uitgegaan van de historische kostprijs rekening houdend met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Uitsplitsing eigen vermogen

2016

2015

Eigen vermogen op basis van marktwaarde vastgoedbeleggingen	699.495	719.657
Herwaarderingsreserve onroerend goed beleggingen - commercieel vastgoed	-67.470	-69.390
Herwaarderingsreserve onroerend goed beleggingen - sociaal vastgoed	-580.992	-563.599
Eigen vermogen (historische kostprijs)	51.033	86.668

Eigen vermogen op basis van verdien capaciteit (bedrijfswaarde) vastgoedbeleggingen	155.091	247.737
---	---------	---------

6.2. Overige reserves

2016

2015

Stand per 1 januari	86.668	76.281
- Mutatie	-35.635	10.387
Stand per 31 december	<u>51.033</u>	<u>86.668</u>

Toelichting realisatie herwaarderingsreserves:

De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2015 en tevens in lijn met de voor 2016 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag zoals opgenomen in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2015. De marktwaarde is bepaald vanuit het beleggersperspectief. Dit betekent dat het vastgoed gewaardeerd is op de waarde in de markt, zonder rekening te houden met wettelijke bepalingen voor corporaties en beleidskeuzes die de corporatie maakt. Dit leidt tot een ongerealiseerde herwaarderingsreserve. Deze maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Sleutels. De mogelijkheden voor de Sleutels om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het sociaal bezit in exploitatie aangemerkt als vastgoedbelegging te realiseren worden beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen.

De overige reserves bestaan ultimo 2016 voor € 493 miljoen uit ongerealiseerde herwaarderingsreserves.

(bedragen x € 1.000)

Voorstel resultaat bestemming

Vooruitlopend op de vaststelling en goedkeuring van de jaarrekening door de directeur-bestuurder respectievelijk Raad van Commissarissen en de algemene ledenvergadering wordt voorgesteld het resultaat over 2016 ad € -20.158.000 te onttrekken aan de Overige reserves. Dit voorstel is reeds verwerkt in de balans per 31 december 2016.

Voorzeningen	2016	2015
7.1. Voorziening onrendabele investeringen	1.109	875
7.2. Voorziening latente belastingenverplichtingen	32.766	0
7.3. Overige voorzieningen	25	23
Totaal	<u>33.900</u>	<u>898</u>
7.1. Voorziening onrendabele investeringen	2016	2015
Stand per 1 januari	875	2.224
Dotatie	524	921
Subtotaal	1.399	3.145
Onttrekking	-290	-2.270
Stand per 31 december	<u>1.109</u>	<u>875</u>

Naam	Soort	Investering	Marktwaarde	Onrendabele investering
Albert Verweystraat	Verbetering	1.632	1.333	299
Statushouders	Nieuwbouw	4.330	3.210	1.120
Kooplein	Nieuwbouw	10.687	8.620	2.067
Sub-totaal		16.649	13.163	3.486
Verantwoord onder MVA in ontwikkeling		0	0	2.377
Totaal		16.649	13.163	1.109

De nieuwbouw en het aankoopproject zijn gewaardeerd door voor de ontwerpen de marktparameters in te schatten. Dit gebeurt door een externe taxateur. De waardes van deze complexen zijn opgenomen in verhuurde staat. De marktwaardes van de complexen waar verbetering plaatsvindt zijn berekend op basis van de begroting 2017.

Totaal onrendabele investering		16.850	16.850
Bestede kosten	<i>2.4 Projecten in ontwikkeling</i>	-7.200	-14.626
Voorziening per 1 januari		9.650	2.224
Vrijval t.l.v. winst en verliesrekening	<i>14. Overige waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille</i>	-6.706	-5.622
t.q.v. projecten in ontwikkelingen i.v.m. bestede kosten	<i>2.4 Projecten in ontwikkeling</i>	-1.835	4.273
Mutatie in boekjaar		-8.541	-1.349
Totaal onrendabele investering		3.486	8.075
Bestede kosten	<i>2.4 Projecten in ontwikkeling</i>	2.377	-7.200
Voorziening 31 december		<u>1.109</u>	<u>875</u>
7.2. Voorziening latente belastingenverplichtingen	2016	2015	
Stand per 1 januari	0	0	
Dotatie	32.766	0	
Subtotaal	32.766	0	
Onttrekking	0	0	
Stand per 31 december	<u>32.766</u>	<u>0</u>	

Specificatie	Soort	waardering	%	periode	Nominaal
Opwaarderingspotentieel activa		contant	2,32	9	147.052
Totaal					147.052

Algemeen

De post latente belastingverplichting betreft de tot waardering gebrachte opwaarderingspotentieel van de activa in exploitatie. De disconteringsvoet is bepaald aan de hand van de gemiddelde vermogenskostenvoet rekening houdend met belastingtarief.

(bedragen x € 1.000)

7.3. Overige voorzieningen	2016	2015
Jubileum voorziening		
Stand per 1 januari	23	0
Dotatie	2	23
Subtotaal	25	23
Onttrekking	0	0
Stand per 31 december	25	23

Langlopende schulden	2016	2015
8.1. Leningen overheid	913	935
8.2. Leningen kredietinstellingen	179.316	170.735
8.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.083	37.365
8.4. Waarborgsommen	15	10
	219.327	209.045

8.1. Leningen overheid	2016	2015
Saldo per 1 januari	935	956
- Contractuele aflossingen	-22	-21
Saldo per 31 december	913	935

8.2. Leningen kredietinstellingen	2016	2015
Saldo per 1 januari	170.735	142.780
- Nieuwe leningen	20.000	39.000
- Contractuele aflossingen	-11.419	-11.045
- Opname / bijschrijving	0	0
Saldo per 31 december	179.316	170.735

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2016 € 153,9 miljoen.

Langlopende schulden onderverdeeld naar looptijd

Looptijd	Aantal	Bedrag
< 1 jaar	2	18.500
van 1 tot 5 jaar	3	27.477
van 5 tot 10 jaar	2	19.289
van 10 tot 15 jaar	2	7.976
van 15 tot 20 jaar	4	48.074
> 20 jaar	6	58.913
Totaal	19	180.229

Onderverdeeld naar rentepercentage

Percentages	Bedrag
0% - 2%	64.850
2% - 3%	25.113
3% - 4%	44.742
4% - 5%	45.524
>5%	0
Totaal	180.229

De gemiddelde looptijd bedraagt 15,8 jaar. (2015 14,7 jaar)

De duration van de leningen bedraagt 6,4 jaar. (2015 6,6 jaar)

Onderverdeeld naar renteherzieningsperiode

Periode	Aantal	Bedrag
< 1 jaar	0	0
van 1 tot 5 jaar	1	1.344
van 5 tot 10 jaar	1	718
van 10 tot 15 jaar	0	0
van 15 tot 20 jaar	1	427
> 20 jaar	0	0
Totaal	3	2.489

Onderverdeeld naar herfinancieringsperiode

Looptijd	Bedrag
< 1 jaar	18.500
van 1 tot 2 jaar	15.000
van 2 tot 3 jaar	0
van 3 tot 4 jaar	12.000
van 4 tot 5 jaar	0
> 5 jaar	35.000
Totaal	80.500

Rentekostenvoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentekostenvoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 3,09 % (2015 3,31%).

Het reguliere aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt circa € 4,8 miljoen. Deze is niet opgenomen onder kortlopende schulden vanwege de herfinancierbaarheid hiervan.

Garant en borgstelling	2016	2015
WSW	178.364	169.711
Gemeenten	1.865	1.959
Totaal	180.229	171.670

(bedragen x € 1.000)

8.3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2016	2015
Saldo per 1 januari	37.365	37.479
Verkoop	4.712	2.854
Terugkoop	-3.925	-3.309
Waardeverandering	931	341
Saldo per 31 december	39.083	37.365

De terugkoopverplichting betreft 367 woningen die zijn verkocht onder de Koopgarant regeling. In de contractbepaling is opgenomen dat de waardeontwikkeling wordt verdeeld tussen de Sleutels en de contractpartij. Bij de waardering van de verkochte woningen wordt rekening gehouden met de marktwaarde ontwikkeling van de leegwaarde van woningen in Leiden.

Winst/verlies deling in %	De Sleutels	Koper
Verkocht voor 1 juli 2012	50,00	50,00
Verkocht na 1 juli 2012 en voor 1 januari 2015	37,50	62,50
Verkocht na 1 januari 2015	22,50	77,50

8.4. Waarborgsommen	2016	2015
Saldo per 1 januari	10	10
Mutaties boekjaar	5	0
Saldo per 31 december	15	10

Betreft de ontvangen waarborgsommen welke bij verhuur van commerciële ruimten wordt gevraagd.

Kortlopende schulden	2016	2015
9.1. Schulden aan kredietinstellingen	0	0
9.2. Schulden aan leveranciers	3.079	3.636
9.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.304	2.800
9.4. Overige schulden	465	461
9.5. Overlopende passiva	6.498	5.860
	12.346	12.757
9.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2016	2015
- Af te dragen omzetbelasting	76	2.050
- Af te dragen BTW verlegd	1.897	422
- Af te dragen vennootschapsbelasting	0	0
- Af te dragen onroerendzaakbelasting	9	0
- Te betalen loonheffing en sociale premies	322	328
Totaal	2.304	2.800
9.4. Overige schulden	2016	2015
- Nog niet opgenomen verlofdagen personeel	174	136
- Te verrekenen stook- en servicekosten	165	102
- Te betalen kosten deurwaarder	124	136
- Accountantskosten jaarrekening	0	30
- Overige schulden	2	57
Totaal	465	461
9.5. Overlopende passiva	2016	2015
- Nog niet betaalde rente	2.722	2.777
- Vooruitontvangen huur	633	827
- Nog te verrekenen stook- en servicekosten	293	429
- Nog te ontvangen facturen planmatig onderhoud	293	142
- Nog te ontvangen facturen opgeleverde projecten	1.206	730
- Nog te betalen bijdragen projecten derden	971	948
- Overige	380	7
Totaal	6.498	5.860

(bedragen x € 1.000)

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

	2016	2015
<i>Voorwaardelijke verplichtingen</i>		
Obligo Waarborgfonds sociale woningbouw	6.867	6.534

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening. De obligo is berekend op 3,85% van € 178,4 miljoen in totaal € 6,9 miljoen.

Volmacht WSW

De Sleutels heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het bezit dat de Sleutels in onderpand heeft gegeven. Het onderpand bestaat uit alle huurwoongelegenheden van de Sleutels.

	2016	2015
<i>Lease</i>		
Vervallen termijnen binnen een jaar	0	54
Vervallen termijnen tussen 1 en 5 jaar	407	51
Vervallen termijnen na 5 jaar	0	0
Totaal	407	105

	2016	2015
<i>Huur</i>		
2016	0	312
2017	307	307
2018	307	307
2019	307	307
2020	307	307
2021	24	24
Totaal	1.252	1.564

Faciliteiten en zekerheden

Het totaal aan kredietfaciliteiten bedraagt € 5 miljoen. Dit krediet zal zondig worden aangewend voor de uitoefening van de normale bedrijfsuitoefening. Er zijn geen extra zekerheden vastgesteld voor deze faciliteit.

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woningbouwvereniging de Sleutels is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 104% (31-12-2015: 109%). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2016 op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW zal voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Deelneming

Op 7 april 2010 heeft de Sleutels ter beperking van haar risico's in het project Kooplein en omstreken, SPO B.V. opgericht.

SPO B.V. is stille vennoot in een opgerichte commanditaire vennootschap die de projectontwikkeling in uitvoering neemt. SPO B.V. is een 100% deelneming. Het geplaatste en volgestorte kapitaal bedraagt € 18.000. De participatie in de commanditaire vennootschap bedraagt 1%, overeenkomend met een inbreng van € 1.

SPO B.V. is zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Er is geen sprake van een fiscale eenheid met de Sleutels.

Voorziening loopbaanbudget

Voor het loopbaanbudget is geen voorziening gevormd, omdat de jaarlijkse kosten die voortvloeien uit de rechten van het loopbaanbudget direct ten laste van het jaarresultaat worden gebracht en voor de komende jaren zijn opgenomen in meerjarenbegroting.

Risico uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid

Vanuit de Wet Ketenaansprakelijkheid kan de vereniging bij het in gebreke blijven van onderaannemers hierin, aansprakelijk worden gesteld voor achterstallige betaling van premies werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

Projecten in ontwikkeling

De komende jaren worden door de Sleutels meerdere projecten in ontwikkeling genomen. Op basis van communicatie en contractvorming zijn tot en met 31 december 2016 reeds verplichtingen voor deze projecten aangegaan. Onderstaand is een korte beschrijving opgenomen van de stand van zaken.

Voor een 6 tal mogelijke projecten is er in totaal € 0,4 miljoen euro vastgesteld als ontwikkelingsbudget.

(bedragen x € 1.000)

Kooiplein e.o.

In samenwerking met gemeente Leiden en Heijmans vindt gebiedsontwikkeling plaats. Afspraken zijn vastgelegd in onder andere een raamovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst. In kader van risicobeheersing vindt ontwikkeling plaats in een CV/BV constructie, de BV en de CV zijn opgericht in 2010. Het aandeel van de Sleutels rond het Kooiplein bestaat uit inbreng van 104 woningen en terugname 104 woningen, waarvan 90 in de eerste fase van 86 sociale huurwoningen en 4 vrije sector huurwoningen inclusief parkeerplaatsen. In de 2e fase worden 14 woningen gerealiseerd. De daadwerkelijke ontwikkeling en realisatie vindt plaats middels de eerder genoemde commanditaire vennootschap, waarbij als beherend venoot een dochtermaatschappij van Heijmans optreedt. In september 2013 is de RvC akkoord gegaan met een investering voor de aankoop voor een bedrag van € 19,9 miljoen.

In 2015 zijn 35 woningen uit Fase 1 opgeleverd, de resterende 55 woningen worden in 2017 opgeleverd. Er is een voorziening getroffen van € 2,1 miljoen voor de onrendabele investering.

De Oude Kooi Centrale Blokken

Dit betreft renovatie van 127 woningen. Dit project zit nog in de voorbereidingsfase, op basis van de uitkomsten hiervan zal definitieve planvorming en goedkeuring door de RvC plaatsvinden. Er is een voorbereidingsbudget opgenomen van € 1,9 miljoen.

Albert Verweystraat

Dit betreft verbetering van 164 woningen. In september 2015 is de RvC akkoord gegaan met een uitgave van € 9,7 miljoen. De uitgave is gesplitst in een uitgave van € 7,8 miljoen als projectmatig onderhoud en € 1,9 miljoen als investering. Er is een voorziening getroffen van € 0,3 miljoen voor de onrendabele investering.

Statushouders

Dit betreft de nieuwbouw van 50 woningen. In juni 2016 is de RVC akkoord gegaan met een investering € 4,3 miljoen. Er is een voorziening getroffen € 1,1 miljoen voor de onrendabele investering.

(bedragen x € 1.000)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2016	2015
10. Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen in exploitatie	48.441	45.719
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.183	1.129
Totaal	<u>49.624</u>	<u>46.848</u>
Huurderving woningen	-321	-253
Huurderving niet zijnde woningen	-17	-7
	<u>-338</u>	<u>-260</u>
Totaal huren	<u>49.286</u>	<u>46.588</u>
<i>Specificatie extra opbrengsten 2016</i>	<i>in 1.000 €</i>	<i>in %</i>
Huurverhoging per 1 juli 2016	295	0,63
Huurharmonisatie 2016	111	0,24
Renovatie	39	0,08
Nieuwbouw en aankoop	1.747	3,73
Sloop	0	0,00
Verkoop woningen	0	0,00
Effecten huurverhoging per 1 juli 2015, huurharmonisatie 2015, nieuwbouw en sloop 2015	584	1,25
Totaal	<u>2.776</u>	<u>5,93</u>
	2016	2015
	<i>in %</i>	<i>in %</i>
Huurderving wegens leegstand sociale verhuur	0,39	0,30
Huurderving wegens leegstand commerciële verhuur	0,10	0,09
Huurderving wegens projecten en renovatie	0,12	0,10
Huurderving wegens oninbaarheid	0,06	0,07
Totaal	<u>0,67</u>	<u>0,55</u>

11. Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Levering goederen en diensten	2.770	2.720
Te verrekenen met bewoners	-479	-296
Verrekend met bewoners	0	0
	<u>2.291</u>	<u>2.424</u>
Vergoedingsderving	-8	-19
Totaal	<u>2.283</u>	<u>2.405</u>

Dit zijn bijdragen voor gemaakte kosten in de servicecomponenten: elektraverbruik portiekverlichting, elektraverbruik lift, water, glas, tuin, serviceabonnement en stookkosten. Deze bijdragen hebben in samenhang met de lasten voor de vereniging een kostenneutraal effect.

12. Lasten servicecontracten

	2016	2015
Administratiekosten	-49	-49
Energiekosten	-1.516	-1.559
Onderhoudskosten	-661	-721
Doorbelaaste personeelskosten wijkbeheerders	0	0
Telefoonkosten	-19	-19
B.T.W. Serviceabonnement	-33	-36
Overige lasten	-5	-21
Totaal	<u>-2.283</u>	<u>-2.405</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

13. Overheidsbijdragen

	2016	2015
Overheidsbijdragen	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2016	2015
Belastingen	-2.215	-2.179
Verzekeringen	-176	-189
Verhuurderheffing	-4.768	-4.303
Toegerekende organisatiekosten	-7.606	-7.556
Overige baten en lasten verhuur en beheeractiviteiten	151	105
Totaal	-14.614	-14.122

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop.

	2016	2015
<u>Toegerekende organisatiekosten</u>		
Salarissen	-4.207	-4.280
Ziekengelden en WAO- uitkeringen	28	49
Sociale lasten	-685	-664
Pensioenlasten	-651	-752
Overige personeelskosten	-1.002	-755
Sub-totaal personeelskosten	-6.517	-6.402
Afschrijvingen	-271	-361
Kosten van toezicht	-65	-61
Overige huisvestingskosten	-461	-570
Overige algemene kosten	-1.754	-1.606
Interne doorbelastingen projecten in ontwikkeling	570	566
Interne doorbelastingen onderhoud	842	864
Interne doorbelastingen verkoopvoorbereiding	50	14
Totaal	-7.606	-7.556

Eind 2016 waren er 95 personeelsleden in dienst (2015 : 95)

Fulltime is 36 uur per week.

Het aantal bezette formatieplaatsen per eind 2016 was 87,45 (2015 : 87,63)

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van de Sleutels is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
 - Er is sprake van een middelloonregeling.
 - De pensioenleeftijd is afhankelijk van De AOW pensioenleeftijd.
 - De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
 - Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
 - Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.
- De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:
- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
 - De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
 - Er is geen sprake van recht op teruggave/premiektorting.

(bedragen x € 1.000)

Leidinggevende topfunctionarissen

Naam	Berg, G.M. van den Directeur-bestuurder	
0	0	
0	0	
1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	
Duur dienstverband	1,0	1,0
Omvang dienstverband (in fte)	nee	nee
Gewezen topfunctionaris	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam		
Bezoldiging		
Beloning	120.650	118.177
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.605	22.510
Totaal bezoldiging	140.255	140.687
Toepasselijk WNT-maximum	150.000	148.800

Het bestuur bestaat alleen uit de directeur-bestuurder, zijnde mevrouw G. van den Berg. Zij was de enige bestuursfunctionaris die op grond van artikel 4.1 van de WNT onder de Wet Normering Topinkomens valt.

De sociale premies, die geen onderdeel uitmaken van de WNT beloning, bedragen € 9.381.

Er zijn geen reguliere functies waarvan de bezoldiging hoger is dan het bezoldigingsmaximum op grond van de Regeling voor de woningcorporaties geldende bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 (WNT staffel) zijnde 150.000. Ook zijn er geen ontslagvergoedingen verstrekt die deze grens te boven gaan.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam	Broekhuijsen, R.H. RvC, Voorzitter		Ouwehand A.W. RvC-lid		Lindhout A.A. RvC-lid	
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Duur dienstverband						
Bezoldiging						
Beloning	11.585	11.585	8.275	8.275	8.275	8.275
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	11.585	11.585	8.275	8.275	8.275	8.275
Toepasselijk WNT-maximum	22.500	22.320	15.000	14.880	15.000	14.880

Naam	Randeraat, G.R. van RvC-lid		Meij W.N. van der RvC-lid	
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12
Duur dienstverband				
Bezoldiging				
Beloning	8.275	8.275	8.275	8.275
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	8.275	8.275	8.275	8.275
Toepasselijk WNT-maximum	15.000	14.880	15.000	14.880

<u>Accountantskosten</u>	2016	2015
Controle jaarrekening	85	61
Overige assurance werkzaamheden	0	3
Fiscale adviesdiensten Deloitte	25	58
Fiscale adviezen overige	0	19
Andere niet controle diensten	21	0
Totaal	<u>131</u>	<u>141</u>

De accountantskosten zijn op factuurbasis, of op basis van het gestelde budget met meer- of minderwerk.

<u>Overige baten en lasten verhuur en beheeractiviteiten</u>	2016	2015
Doorbelasting kosten in levering goederen en diensten	64	52
Opbrengst verhuringen / administratiekosten	51	46
Vergoeding huismeester	29	0
Bijdrage sleutels en naamplaatjes	6	5
Contributies	1	2
Totaal	<u>151</u>	<u>105</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten	2016	2015
Planmatig onderhoud	-4.660	-4.713
Dotatie aan VVE onderhoud	-856	-987
Projectmatig onderhoud	-14.727	-5.352
Mutatieonderhoud	-3.663	-2.943
Klachtenonderhoud	-2.370	-1.644
Totaal	-26.276	-15.639
Projectmatig onderhoud		
Omschrijving	2016	2015
Tuinstadwijk	0	-60
Jan Evertsenlaan e.o.	-2.609	-1.483
Druiven en Kersenstraat	0	-2.346
HOPZ	-3.464	-1.292
Albert Verweijstraat	-5.474	-66
Sibeliusstraat	-3.180	-105
Totaal	-14.727	-5.352
Interne doorbelaste kosten		
Omschrijving	2016	2015
Planmatig onderhoud	-31	-37
Mutatieonderhoud	-282	-255
Klachtenonderhoud	-517	-559
Totaal	-830	-851
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2016	2015
BTW pro rata regeling	96	0
Herwaardering voorraad onderhoudsmaterialen	24	75
Herwaardering voorziening vakantieuren	19	11
Bijdrage gemeente Leiden Scootmobielruimtes	29	0
Niet afrekenbare servicekosten	-69	15
Autoriteit Woningcorporaties	-41	-22
Planmatig tuinonderhoud	-149	0
Vergoeding vertrokken personeel	-90	0
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-46	-47
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	-43	-47
Overige baten/lasten	-71	20
Totaal	-341	5
17. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2016	2015
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal	0	0
18. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2016	2015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-227	-241
Toegerekende organisatiekosten	-48	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Totaal	-275	-255
<u>Aantal verkochte woningen</u>		
2016	2015	
Woningen verkocht onder voorwaarden	42	24
Woningen verkocht zonder korting	0	0
Bedrijfsruimten	0	0
Totaal	42	24
<u>Aantal teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden</u>		
2016	2015	
Voorraad per 1 januari	12	6
Aantal teruggekocht	40	33
Aantal doorverkocht	-33	-24
Aantal in exploitatie genomen	-5	-3
Totaal nog te verkopen (voorraad)	14	12
<u>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</u>		
2016	2015	
Bruto verkoopopbrengst	0	0
Verkoopkosten	-227	-241
Totaal	-227	-241

(bedragen x € 1.000)

<u>Specificatie verkoopkosten</u>	2016	2015
Kosten verkoop (notaris, makelaar enz)	-178	-136
Kosten onderhoud	-49	-29
Huuropbrengst teruggekochte woningen	81	0
Huurderving teruggekochte woningen	-81	-71
Overige kosten	0	-5
Totaal	<u>-227</u>	<u>-241</u>
19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2016	2015
Waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille	6.706	5.622
Totaal	<u>6.706</u>	<u>5.622</u>
Voor een nadere toelichting op de waardeverandering immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille, zie punt 7.1 Voorzieningen onrendabele investeringen in de toelichting op de balans.		
20. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2016	2015
Waardeverandering sociaal vastgoed	6.462	4.603
Waardeverandering commercieel vastgoed	-3.418	2.256
Sloop sociaal vastgoed	0	0
Totaal	<u>3.044</u>	<u>6.859</u>
21. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2016	2015
Waardeverandering Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.789	597
Waardeverandering Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-931	-341
Totaal	<u>858</u>	<u>256</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2016	2015
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>
23. Opbrengsten overige activiteiten	2016	2015
Vergoeding administratie voor derden	225	242
Vergoeding begeleiding onderhoud voor derden	53	89
Totaal	<u>278</u>	<u>331</u>
24. Kosten overige activiteiten	2016	2015
Vergoeding kosten VVE beheer	-206	-188
Totaal	<u>-206</u>	<u>-188</u>
25. Overige organisatiekosten	2016	2015
Afkoop lening Juigalpa	-107	0
Totaal	<u>-107</u>	<u>0</u>
Vijf woningcorporaties in Leiden stonden ieder voor 1/5 deel garant voor een lening die loopt via het DIGH ter financiering van de bouw van huizen in Nicaragua. In 2016 is deze garantstelling afgekocht.		
26. Leefbaarheid	2016	2015
Fysieke kosten leefbaarheid	-200	-413
Intern doorbelaste uren	-7	-11
Sociale kosten leefbaarheid excl. personeelskosten	0	-50
Totaal	<u>-207</u>	<u>-474</u>
27. Waardeveranderingen van de financiële vaste activa en van effecten	2016	2015
Waardeveranderingen van de financiële vaste activa en van effecten	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>
28. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2016	2015
Afwikkeling WIF certificaten	27	153
Afwaardering BWS-subsidie	0	-111
Totaal	<u>27</u>	<u>42</u>

29. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2016	2015
Rente te vorderen BWS-subsidies	2	5
Rente liquide middelen	13	83
Rente projecten in ontwikkeling	704	1.305
Rente debiteuren	4	4
Overige rentebaten	2	7
Totaal	<u>725</u>	<u>1.404</u>

Aan de onroerende zaken in ontwikkeling is 3,09% rente toegerekend. Dit is het gemiddelde percentage wat aan rente op het lange vreemde vermogen wordt betaald. Er is over het boekjaar 2016 € 704.000 rente aan projecten in ontwikkeling toegerekend.

30. Rentelasten en soortgelijke kosten	2016	2015
Rente leningen kapitaalmarkt / gemeente	-5.298	-5.277
Provisie geldleningen	0	-78
Rente liquide middelen	-12	0
Overige rentelasten	-24	-72
Totaal	<u>-5.334</u>	<u>-5.427</u>
Renteresultaat	<u>-4.609</u>	<u>-4.023</u>

31. Belastingen	2016	2015
Acute vennootschapsbelasting	0	0
Latente vennootschapsbelasting	-33.722	-2.681
Totaal (baten/lasten)	<u>-33.722</u>	<u>-2.681</u>

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

	2016	2015
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat		
Commercieel resultaat	-20.158	22.321
Correcties		
Waardeveranderingen immateriele vaste activa en vastgoedportefeuille	-6.706	-5.622
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-3.044	-6.859
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-858	-256
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen van de financiële vaste activa en van effecten	0	0
Verkopen	275	0
Belastingen	33.722	2.681
Afschrijvingen	-168	
Leningen	-205	
Fiscale herwaardering WOZ waardeontwikkeling	14.581	11.690
Gecorrigeerd resultaat	<u>17.439</u>	<u>23.955</u>
Te verrekenen verliezen	-17.439	-23.955
Fiscaal resultaat	<u>0</u>	<u>0</u>

De acute vpb-positie voor het jaar 2016 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat de Sleutels vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen ad € 159 miljoen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de ondertekende Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties. Zoals eerder aangeven is met de Belastingdienst over 2011 overeenstemming bereikt over de afwaardering van het vastgoed. De verwachting is dat de fiscaal compensabele verliezen verrekend kunnen worden in de periode tot en met 2022.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2015: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0% (2015 0%).

	2016	2015
32. Resultaat deelnemingen		
Resultaat deelnemingen	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is niets opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat. De directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen en de algemene ledenvergadering nemen hier een besluit over.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 9 juni 2016 en de algemene ledenvergadering gehouden op 21-06-2016. De vergaderingen hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld / goedgekeurd conform het daartoe gedane voorstel.

Leiden, 6 juni 2017

namens Woningbouwvereniging de Sleutels

G.M. van den Berg
Directeur - bestuurder

R.H. Broekhuijsen
Voorzitter Raad van Commissarissen

A.W. Ouwehand
Lid Raad van Commissarissen

G.R. van Randeraat
Lid Raad van Commissarissen

A.A. Lindhout
Lid Raad van Commissarissen

W.N. van der Meij
Lid Raad van Commissarissen