

Jaarrekening 2017

Woningbouwvereniging
de Sleutels

Inhoud

1.	Voorwoord	3
1.1	Ratio's	3
2.	Kengetallen	4
3.	Balans per 31 december 2017	5
4.	Winst- en verliesrekening over 2017	7
5.	Kasstroomoverzicht 2017	8
6.	Toelichting op de balans	9
6.1	Vastgoedbeleggingen	9
6.2	Materiële vaste activa	11
6.3	Financiële vaste activa	11
6.4	Vorraden	12
6.5	Vorderingen en overlopende activa	13
6.6	Liquide middelen	14
6.7	Eigen vermogen	14
6.8	Vorzieningen	15
6.9	Langlopende schulden	16
6.10	Kortlopende schulden en overlopende passiva	17
6.11	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	18
7	Toelichting op de winst en verliesrekening	19
7.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19
7.2	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	22
7.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22
7.4	Netto resultaat overige activiteiten	23
7.5	Overige organisatiekosten	23
7.6	Leefbaarheid	24
7.7	Saldo financiële baten en lasten	24
7.8	Belastingen	24
7.9	Resultaat deelnemingen	25
7.10	Overige informatie	25
8	Algemene toelichting	28
8.1	Algemene toelichting	28
8.2	Stelselwijziging	28
8.3	Presentatiewijzigingen	29
8.4	Gebeurtenissen na balansdatum	29
9	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	30
9.1	Regelgeving	30
9.2	Vergelijking met vorig jaar	30
9.3	Verwerking van verplichtingen	30
9.4	DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie	31
9.5	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33
9.6	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34

9.7	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	34
9.8	Deelnemingen	35
9.9	Latente belastingvorderingen	35
9.10	Voorraden.....	35
9.11	Vorderingen	35
9.12	Liquide middelen	35
9.13	Voorzeningen	36
9.14	Langlopende schulden	36
9.15	Kortlopende schulden	36
10	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	37
10.1	Algemeen	37
10.2	Huuropbrengsten.....	37
10.3	Opbrengsten servicecontracten en lasten servicecontracten	37
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	37
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	38
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	38
10.7	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.....	38
10.8	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38
10.9	Netto resultaat overige activiteiten	38
10.10	Overige organisatiekosten	38
10.11	Leefbaarheid.....	38
10.12	Financiële baten en lasten	39
10.13	Belastingen.....	39
10.14	Resultaat deelnemingen	39
11	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	40
12	Financiële instrumenten en risicobeheersing	41
12.1	Treasurystatuut	41
12.2	Beheersing financiële risico's	41
12.3	Interne organisatie	42
12.4	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	42
13	Verklaringen en ondertekening	43
13.1	Verklaring van de directeur-bestuurder.....	43
13.2	Verklaring Raad van Commissarissen	43
13.3	Ondertekening.....	43
14	Overige gegevens	44
14.1	Balans per 1 januari 2018 naar DAEB en niet-DAEB activiteiten	44
14.2	Statutaire resultaatbestemming.....	45
14.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	45
15	Controleverklaring.....	46

1. Voorwoord

Voor u ligt de jaarrekening 2017 van de Sleutels. In dit voorwoord wordt een korte analyse en toelichting gegeven op de stand per 31 december 2017, het resultaat in het afgelopen jaar en de ontwikkelingen tijdens het afgelopen jaar. Dit kan aan de hand van de belangrijkste kengetallen en vanuit de speerpunten in het Ondernemingsplan.

In tegenstelling tot andere jaren volgt op de balans en de winst- en verliesrekening direct de toelichting. De algemene toelichting en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de hoofdstukken achterin het rapport.

Dit is bewust gedaan om de leesbaarheid te vergroten.

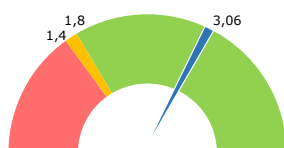
1.1 Ratio's

In onderstaand dashboard zijn de belangrijkste kengetallen weergegeven en toegelicht.

Financiën

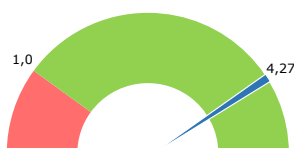
DAEB

Intrest Coverage ratio



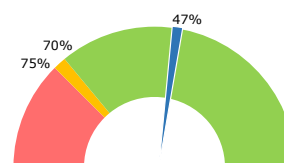
Norm WSW: $\geq 1,4$
Norm de Sleutels: $\geq 1,8$
Realisatie score: 3,06

Debt Service Coverage ratio



Norm WSW: $\geq 1,0$
Norm de Sleutels: $\geq 1,0$
Realisatiescore: 4,27

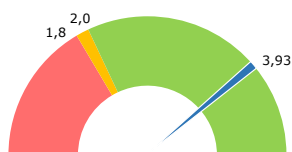
Loan to Value in %
(bedrijfswaarde)



Norm WSW: $< 75\%$
Norm de Sleutels: $< 70\%$
Realisatie score: 47%

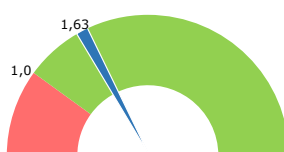
niet-DAEB

Intrest Coverage ratio



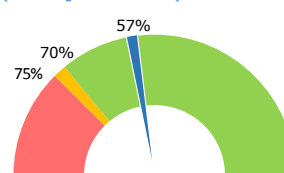
Norm WSW: $\geq 1,8$
Norm de Sleutels: $\geq 2,0$
Realisatie score: 3,93

Debt Service Coverage ratio



Norm WSW: $\geq 1,0$
Norm de Sleutels: $\geq 1,0$
Realisatie score: 1,63

Loan to Value in %
(bedrijfswaarde)



Norm WSW: $< 75\%$
Norm de Sleutels: $< 70\%$
Realisatie score: 57%

Uit bovenstaand overzicht van de financiële ratio's valt af te lezen dat de Sleutels een financieel solide basis heeft. Op alle ratio's is bij de Sleutels een positieve score te zien.

2. Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van de kengetallen op TI (DAEB + niet-DAEB) niveau over 2017:

Gegevens per einde boekjaar	2017	2016
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit op basis waardering marktwaarde	76,20%	72,48%
Intrest Coverage ratio	4,20	1,62
Debt Service Coverage ratio	3,17	2,69
Loan to Value in % (bedrijfswaarde)	35,82%	54,84%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	55,80	36,87
Dekkingsratio	13,06	15,52
Gemiddelde rentekostenvoet in %	2,84%	3,09%
Waarden per verhuureenheid		
Historische kostprijs en nainvesteringen	€ 48.369	€ 47.500
Bedrijfswaarde	€ 57.612	€ 40.247
Marktwaarde	€ 114.257	€ 106.922
WOZ-waarde	€ 139.521	€ 135.512
Technisch beheer		
Kosten mutatieonderhoud per verhuureenheid	€ 344	€ 449
Kosten reparatie onderhoud per verhuureenheid	€ 316	€ 290
Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid	€ 711	€ 676
Kosten projectmatig onderhoud per verhuureenheid	€ 184	€ 1.804
Totaal kosten onderhoud per verhuureenheid	€ 1.555	€ 3.219
Prijs-kwaliteit - verhouding (woningen)		
Gemiddeld aantal punten	145,6	144,9
Gemiddelde netto huur	€ 558,57	€ 550,78
Gemiddelde puntprijs	€ 3,84	€ 3,80
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli in %	0,87%	1,23%
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
Vooroorlogs	854	854
Naoorlogs	6.760	6.707
Bedrijfsruimten, winkels en kantoren	66	67
Maatschappelijk overig bezit	1	1
Parkeerplaatsen	433	372
Overig bezit	130	128
Antenne-opstelplaats	6	6
Aanlegplaatsen	30	30
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	8.280	8.165
Totaal aantal woningen in exploitatie	7.614	7.561
Mutaties woningbezit		
Aantal woningen in exploitatie per 1 januari	7.561	7.314
Aantal verkocht (Koopgarant) (uit exploitatie)	-9	-9
Aantal nieuwbouw opgeleverd	55	251
Aantal samengevoegd	-1	0
Aantal gesplitst	1	0
Aantal teruggekocht en toegevoegd aan exploitatie	7	5
Aantal woningen in exploitatie per 31 december	7.614	7.561
Huurdifferentiatie per 1 juli in % (alle woningen)		
Goedkoop < € 414,02	11,9%	12,3%
Betaalbaar > € 414,02 < € 635,05	64,3%	65,1%
Duur > € 635,05 < € 710,68	17,4%	16,6%
Niet-DAEB > € 710,68	6,4%	6,0%
Verhuren van woningen		
Mutatiegraad woningen in %	6,1%	7,3%
Aantal keer dat een woning aangeboden wordt per verhuring	15,0	10,0
% nettohuur per 1 juli t.o.v. maximaal redelijke huur	78%	76%
Huurachterstand in percentage van de jaarhuur	0,32	0,40
Netto huurderving in percentage van de jaarhuur	0,77	0,67

3. Balans per 31 december 2017

bedragen x € 1.000

Activa		2017	2016
	<i>Ref.</i>		
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	6.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.1	772.460	779.698
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.1	173.587	93.323
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.1.2	43.433	40.882
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1.3	1.989	9.547
		991.469	923.450
Materiële vaste activa	6.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.2.1	636	611
		636	611
Financiële vaste activa	6.3		
Deelnemingen	6.3.1	16	16
Latente belastingvorderingen	6.3.2	14.069	33.632
		14.085	33.648
Totaal vaste activa		1.006.190	957.709
Vlottende activa			
Vorraden	6.4		
Overige voorraden	6.4.1	234	243
		234	243
Vorderingen	6.5		
Huurdebiteuren	6.5.1	136	164
Overige vorderingen en overlopende activa	6.5.2	1.658	2.459
		1.794	2.623
Liquide middelen	6.6	8.192	4.493
Totaal vlottende activa		10.220	7.359
Totaal activa		1.016.410	965.068

bedragen x € 1.000

Passiva		2017	2016
	<i>Ref.</i>		
Eigen Vermogen	6.7		
Herwaarderingsreserve	6.7.1	554.833	494.239
Overige reserves	6.7.2	144.662	225.414
Resultaat boekjaar	6.7.3	74.973	-20.158
		774.468	699.495
Voorzieningen	6.8		
Voorziening onrendabele investeringen	6.8.1	559	1.109
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.8.2	19.328	32.766
Overige voorzieningen	6.8.3	20	25
		19.907	33.900
Vreemd vermogen			
Langlopende schulden	6.9		
Leningen overheid	6.9.1	868	891
Leningen kredietinstellingen	6.9.1	150.038	155.964
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	6.9.2	42.554	39.083
Waarborgsommen	6.9.3	21	15
		193.481	195.953
Kortlopende schulden	6.10		
Schulden aan overheid	6.10.1	23	22
Schulden aan kredietinstellingen	6.10.1	19.926	23.352
Schulden aan leveranciers	6.10.2	1.957	3.079
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.10.3	907	2.304
Overige schulden en overlopende passiva	6.10.4	5.741	6.963
		28.554	35.720
Totaal passiva		1.016.410	965.068

4. Winst- en verliesrekening over 2017

bedragen x € 1.000

		2017	2016
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten	7.1.1	51.441	49.286
Opbrengsten servicecontracten	7.1.2	2.410	2.283
Lasten servicecontracten	7.1.3	2.410	2.283
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.1.4	7.458	7.455
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.1.5	12.879	26.276
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.1.6	8.334	7.457
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.1	22.770	8.098
* Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.2.1	-194	-227
Toegerekende organisatiekosten		55	48
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.2	-249	-275
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.3.1	1.593	6.706
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.3.2	61.515	3.044
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.3.3	539	858
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.3	63.647	10.608
Opbrengsten overige activiteiten	7.4.1	264	278
Kosten overige activiteiten	7.4.2	206	206
Netto resultaat overige activiteiten	7.4	58	72
Overige organisatiekosten	7.5	0	107
Leefbaarheid	7.6	272	207
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7.7.1	0	27
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.7.2	96	725
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.7.3	4.953	5.377
Saldo financiële baten en lasten	7.7	-4.857	-4.625
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		81.097	13.564
Belastingen	7.8	6.124	33.722
Resultaat deelnemingen	7.9	0	0
Resultaat na belastingen		74.973	-20.158

*Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling is één van de onderdelen in de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. De Sleutels heeft geen activiteiten op dit gebied.

5. Kasstroomoverzicht 2017

bedragen x € 1.000 opgesteld op basis van de directe methode

		2017	2016
Operationele activiteiten			
<u>Ontvangsten:</u>			
Huren		51.486	49.071
Zelfstandige huurwoningen		50.228	47.820
Onzelfstandige wooneenheden		57	62
Maatschappelijk onroerend goed		17	16
Bedrijfsmatig onroerend goed		873	873
Parkeervoorzieningen		311	300
Vergoedingen		2.745	2.750
Overheidsontvangsten		0	49
Overige bedrijfsontvangsten		383	596
Renteontvangsten		12	35
Saldo ingaande kasstromen	A	54.626	52.501
<u>Uitgaven:</u>			
Personeelsuitgaven		5.532	5.516
Onderhoudsuitgaven		14.510	25.136
Overige bedrijfsuitgaven		8.036	8.180
Renteuitgaven		4.920	5.310
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		42	40
Verhuursderheffing		5.552	4.768
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		272	207
Saldo uitgaande kasstromen	B	38.864	49.157
Kasstroom uit operationele activiteiten	A-B	15.762	3.344
(Des)investeringsactiviteiten			
<u>MVA ingaande kasstroom</u>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		860	953
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop		3.593	3.759
Totaal ingaande kasstroom	C	4.453	4.712
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		2.475	15.059
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		1.150	4.633
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		804	390
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		2.294	3.767
Aankoop grond		0	7
Investerings overig		226	398
Externe kosten bij verkoop		193	215
Totaal uitgaande kasstroom	D	7.142	24.469
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	C-D	-2.689	-19.757
Financieringsactiviteiten			
<u>Ingaand</u>			
Nieuwe te borgen leningen		14.000	20.000
Totaal ingaande kasstroom	E	14.000	20.000
<u>Uitgaand</u>			
Aflossingen geborgde leningen		23.374	11.442
Totaal uitgaande kasstroom	F	23.374	11.442
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	E-F	-9.374	8.558
Mutatie liquide middelen		3.699	-7.855
Liquide middelen			
Per 1 januari		4.493	12.348
Per 31 december		8.192	4.493
Mutatie liquide middelen		3.699	-7.855

6. Toelichting op de balans

Alle bedragen in de tabellen zijn in € 1.000 tenzij anders vermeld.

6.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1 Onroerende zaken in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari:	779.698	735.881	93.323	88.190
Opleveringen	10.326	36.678	1.147	9.299
Investerings	98	138	9	23
Aankoop	801	489	0	7
Desinvesteringen	-701	-728	-169	0
Herclassificatie *	-58.692	778	58.692	-778
Aanpassingen marktwaarde	40.930	6.462	20.585	-3.418
Totaal van de mutaties	-7.238	43.817	80.264	5.133
Boekwaarde 31-12	772.460	779.698	173.587	93.323
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	447.407	407.695	107.422	86.541
Bedrijfswaarde	362.704	263.582	114.323	65.035

* Volgens Ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017-12 dienen de onroerende zaken in exploitatie per 1 januari 2017 naar DAEB-tak en niet-DAEB-tak activiteiten niet langer te worden verdeeld naar de aanvangshuur per ingangsdatum contract, maar naar het goedgekeurde scheidingsvoorstel. Deze mutatie is opgenomen onder de herclassificatie. Voor het jaar 2017 is alinea 403 van toepassing.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor 2018 wordt rekening gehouden met een huurverhoging van 1,35% prijsinflatie zonder een toeslag voor extra inkomensafhankelijke huurverhoging en 0,57% huurharmonisatie;
- Voor 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023 is rekening gehouden met een huurverhoging van resp. 1,4%, 1,54%, 1,61%, 1,64% en 1,83% prijsinflatie. Voor de jaren er na een huurverhoging van 2,0% prijsinflatie, zonder extra inkomensafhankelijke huurverhoging en gemiddeld over 10 jaar 0,38% huurharmonisatie;
- Jaarlijkse huurderving van 0,9% (2016: 1,0%);
- Mutatiegraad van woningen 7,3% en huurharmonisatie tot 100% van de maximaal redelijke huur, tenzij de huurprijs categorie grens lager ligt, gemiddeld 6,92% (2016: 7,06%);
- Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 2,2% in 2018; 2,3% in 2019; 2,3% in 2020; 2,3% in 2021; 2,3% in 2022 en daarna 2,5% (2016: 2,01% de eerste vijf jaar en daarna 2,5%);
- Genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 1.259 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.272);
- Voor reparatie onderhoud is een norm per verhuureenheid van € 250 (2016: € 250);
- Voor mutatieonderhoud is een norm per mutatie opgenomen van € 3.200 (2016: € 6.400);
- Voor planmatig onderhoud is de meerjaren onderhoudsbegroting ingerekend (2016 zijn normen ingerekend);
- De restwaarde is opgenomen op basis van de WSW norm van € 5.000 (2016: € 5.000) per woning. Deze waarde wordt geïndexeerd;
- De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 5,0% (2016: 5,0%);

- De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 15 tot 50 jaar) (2016: resp. 15 en 50 jaar). Waar we in het verleden uit gingen van een reële levensduur gaan we nu uit van een levensduur op basis van de conditiescore. Het effect van de verlenging van de levensduren in het kader van de bedrijfswaarde bedraagt € 65 miljoen. Dat betekent een stijging van ongeveer 20%;
- De verhuurdersheffing is voor 2018 tot en met 2022 ingerekend in de bedrijfswaarde voor € 5,91 per € 1.000,- WOZ waarde. Voor 2023 en verder € 5,67 per € 1.000,- WOZ waarde. De mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij maatschappelijke aanvaardbare indexen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de WSW norm voor een sociale huurwoning. Deze norm wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur.

6.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Boekwaarde 1 januari (inclusief voorraad):	40.882	38.861
Investeringen (nieuwe verkopen)	4.453	4.712
Desinvesteringen (terugkopen)	-4.070	-3.929
Aanpassingen marktwaarde	2.168	1.238
Totaal van de mutaties	2.551	2.021
Boekwaarde per 31 december (inclusief voorraad)	43.433	40.882

Per 31 december 2017 zijn er 377 woningen verkocht onder de Koopgarantregeling. Op deze woningen rust een terugkoopplicht. Per 31 december 2017 zijn er 6 woningen op voorraad met een waarde van € 402.000.

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 2017 met 7,06% (2016: 3,7%).

6.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2017	2016
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	11.924	38.192
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.377	-7.200
Boekwaarde per 1 januari	9.547	30.992
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	4.606	17.503
Waardeveranderingen	1.817	4.823
Opleveringen	-13.981	-43.771
Totaal van de mutaties	-7.558	-21.445
Boekwaarde per 31 december	1.989	9.547
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	2.549	11.924
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-560	-2.377
Boekwaarde per 31 december	1.989	9.547

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	5.029	4.648
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.418	-4.166
Boekwaarde	611	482
<i>Mutaties:</i>		
Investeringsen	225	403
Desinvesteringsen	0	-22
Afschrijvingen	-200	-252
Totaal van de mutaties	25	129
Boekwaarde per 31 december	636	611
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	5.254	5.029
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.618	-4.418
Boekwaarde per 31 december	636	611

Afschrijvingen

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Automatisering 5 jaar lineair
- Bedrijfsauto's 5 jaar lineair
- Inventaris kantoor 5 of 10 jaar lineair

6.3 Financiële vaste activa

	2017	2016
Deelnemingen	16	16
Latente belastingvorderingen	14.069	33.632
<i>Totaal financiële vaste activa</i>	14.085	33.648

6.3.1 Deelnemingen

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.

Op 21 juni 2010 hebben de Sleutels en Properstok B.V. de samenwerkingsovereenkomst Kooiplein Leiden getekend. Als uitvloeisel hiervan is SPO B.V. op 11 november 2010 een commanditaire vennootschap (Kooiplein 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 Kooiplein CV, hetzij middels een kapitaalstorting, hetzij middels een externe financiering. SPO B.V. staat niet garant voor enige intern of extern aangetrokken kapitaal van Kooiplein CV. De financiering van een eventuele negatieve cashflow komt voor rekening van de beherend vennoot en / of commandiet Probest II BV.

6.3.2 Latente belastingvorderingen

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

Latente belastingvorderingen op basis van de volgende verrekenbare en tijdelijke verschillen:

	2017	2016
Uit hoofde van vastgoed in exploitatie en roerende zaken in exploitatie	453	509
Uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	13.445	32.919
Uit hoofde van leningen opgenomen gelden	171	204
<i>Totaal latente belastingvorderingen</i>	14.069	33.632

Door een verwachte hogere stijging van de fiscale waarde van de woningen wordt er een positiever fiscaal bedrijfsresultaat over 2017 gehaald. Hierdoor loopt de fiscale vordering op de belastingdienst sneller terug dan verwacht.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

	Waardering	Periode	Nominaal	Latentie
Voorwaartse verliescompensatie	Contant	1	54.922	13.445
Waarde van leningen o/g	Contant	9	190	171
Waarde van roerende zaken t.d.v. exploitatie	Contant	2	101	24
Waarde vastgoed in exploitatie	Contant	31	2.050	429
			57.263	14.069

Het belastingtarief bedraagt 25%. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,13% (2016: 2,32%). Van de latente belastingvordering wordt een bedrag van € 13,5 miljoen (2016: € 7 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belastingverplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0 (2016: € 344.000). Deze tijdelijke waarderingsverschillen zijn niet in de balans opgenomen omdat het verloop van de afloop niet te bepalen valt.

6.4 Vlottende activa

	2017	2016
Voorraden	234	243
Vorderingen en overlopende activa	1.794	2.623
<i>Totaal vlottende activa</i>	2.028	2.866

6.4 Voorraden

	2017	2016
Overige voorraden	234	243
<i>Totaal voorraden</i>	234	243

6.4.1 Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van de Onderhoudsservice in de magazijnen en servicewagens.

6.5 Vorderingen en overlopende activa

	2017	2016
Huurdebiteuren	136	164
Overige vorderingen en overlopende activa	1.658	2.459
<i>Totaal vorderingen en overlopende activa</i>	<i>1.794</i>	<i>2.623</i>

6.5.1 Huurdebiteuren

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

Huurdebiteuren gespecificeerd naar bedrag:

	2017	2016
<i>Huidige huurders</i>		
1 maand	54	62
2 maanden	63	53
3 maanden	37	57
3 maanden of meer	27	47
	181	219
Voorziening huurdebiteuren	-45	-55
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	<i>136</i>	<i>164</i>

Huurdebiteuren gespecificeerd naar aantal:

	2017	2016
<i>Huidige huurders</i>		
1 maand	156	163
2 maanden	63	54
3 maanden	24	36
3 maanden of meer	11	20
	254	273

6.5.2 Overige vorderingen en overlopende activa

	2017	2016
Overige vorderingen (ex) huurders	408	534
Voorziening overige vorderingen	-292	-327
Service en stookkosten	281	236
Verkoop project plan	0	385
STEP subsidies	1.088	858
Subsidie gemeente Voorschoten	0	500
Rente	0	9
Verzekeringen	15	18
Overdrachtsbelasting inzake Koopgarant	13	29
Overige	145	217
<i>Totaal overige vorderingen en overlopende activa</i>	<i>1.658</i>	<i>2.459</i>

6.6 Liquide middelen

	2017	2016
Rekeningen-courant bank	8.186	4.493
Kas	5	0
Kruisposten, overboekingen onderweg	1	0
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>8.192</u>	<u>4.493</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

6.7 Eigen vermogen

	2017	2016
Herwaarderingsreserve	554.833	494.239
Overige reserves	144.662	225.414
Resultaat boekjaar	74.973	-20.158
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<u>774.468</u>	<u>699.495</u>

6.7.1 Herwaarderingsreserve

	2017	2016
Stand per 1 januari	494.239	632.989
Stelselwijziging	0	-145.257
Gecorrigeerd saldo per 1 januari	<u>494.239</u>	<u>487.732</u>
Mutatie als gevolg van investeringen	-633	2.117
Mutatie als gevolg van verkopen	-510	-560
Mutatie als gevolg van niet-gerealiseerde waardeveranderingen	61.737	4.950
Saldo per 31 december	<u>554.833</u>	<u>494.239</u>

Voor de jaarrekening 2017 heeft een stelselwijziging plaatsgevonden als gevolg van een andere wijze van bepaling van de herwaarderingsreserve. De vergelijkende cijfers 2016 zijn hierop aangepast. Verwezen wordt naar paragraaf 8.2 Stelselwijziging in de algemene toelichting.

6.7.2 Overige reserves

	2017	2016
Stand per 1 januari	225.414	86.668
Presentatiewijziging resultaat boekjaar	0	-22.321
Gecorrigeerd saldo na presentatiewijziging	<u>225.414</u>	<u>64.347</u>
Stelselwijziging	0	145.257
Gecorrigeerd saldo per 1 januari	<u>225.414</u>	<u>209.604</u>
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-20.158	22.321
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-60.594	-6.511
Saldo per 31 december	<u>144.662</u>	<u>225.414</u>

6.7.3 Resultaat boekjaar

	2017	2016
Stand per 1 januari	-20.158	0
Presentatiewijziging	0	22.321
Gecorrigeerd saldo per 1 januari	0	22.321
Resultaatbestemming 2015	0	-22.321
Resultaatbestemming 2016	20.158	0
Resultaat boekjaar	74.973	-20.158
Saldo per 31 december	74.973	-20.158

Voorstel resultaatbestemming

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen en de algemene ledenvergadering voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 75 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

6.8 Voorzieningen

	2017	2016
Voorziening onrendabele investeringen	559	1.109
Latente belastingverplichtingen	19.328	32.766
Overige voorzieningen	20	25
<i>Totaal voorzieningen</i>	19.907	33.900

6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2017	2016
Saldo per 1 januari	1.109	875
Toename als gevolg investeringen	0	524
Vrijval door overboeking naar exploitatie	-550	-290
Totaal voorziening onrendabele investeringen	559	1.109

6.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

De latente belastingverplichtingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Saldo per 1 januari	32.766	0
Toename	0	32.766
Onttrekking	-13.438	0
<i>Totaal latente belastingverplichtingen</i>	19.328	32.766

Latente belastingverplichtingen op basis van de volgende tijdelijke verschillen:

	2017	2016
Uit hoofde van fiscaal opwaarderingspotentieel	19.328	32.766
Totaal latente belastingverplichting	19.328	32.766

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

	Waardering	Periode	Nominaal	Latentie
Fiscaal opwaarderingspotentieel	Contant	3	79.448	19.328
			79.448	19.328

Het belastingtarief bedraagt 25%. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,13% (2016: 2,32%). Van de voorziening wordt een bedrag van € 13,5 miljoen (2016: € 3 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belastingverplichtingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 50.000 (2016: € 0). Deze tijdelijke waarderingsverschillen zijn niet in de balans opgenomen omdat het verloop van de afloop niet te bepalen valt.

6.8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uit de voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel. Deze voorziening 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. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

6.9 Langlopende schulden

	2017	2016
Leningen overheid	868	891
Leningen kredietinstellingen	150.038	155.964
Verplichtingen inzake onroerende zaken (VOV)	42.554	39.083
Waarborgsommen	21	15
Totaal langlopende schulden	193.481	195.953

6.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari	891	155.964	156.855
Nieuwe leningen	0	14.000	14.000
Aflossingen	-22	-23.352	-23.374
Mutatie aflossingen korter dan 1 jaar	-1	3.426	3.425
Stand per 31 december	868	150.038	150.906

	2017		Totaal
	> 5 jaar	> 1 jaar	
Leningen overheid	868	0	868
Leningen kredietinstellingen	137.874	12.164	150.038
Totaal	138.742	12.164	150.906

Langlopende schulden met een resterende looptijd van korter dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2017 € 143,2 miljoen. De gemiddelde rentevoet bedraagt 2,84% (2016: 3,09%).

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is ca. € 169,1 miljoen (2016: € 169,7 miljoen) geborgd door het WSW. Tevens is voor een bedrag van € 1,9 miljoen (2016: € 2 miljoen) garantie verstrekt door de gemeente Voorschoten.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft de Sleutels zich verbonden het onderliggend onroerend goed niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

6.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken (VOV)

	2017	2016
<i>Saldo per 1 januari</i>	39.083	37.365
Verkopen	4.453	4.712
Terugkopen	-2.214	-3.925
In exploitatie genomen	-763	0
Waardeverandering	1.995	931
<i>Stand per 31 december</i>	42.554	39.083

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 377 woningen (2016: 367). 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.

6.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2017	2016
Schulden aan overheid *	23	22
Schulden aan kredietinstellingen *	19.926	23.352
Schulden aan leveranciers	1.957	3.079
Belastingen en premies sociale verzekeringen	907	2.304
Overige schulden en overlopende passiva	5.741	6.963
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	28.554	35.720

* Dit betreft het deel van de langlopende schulden dat binnen één jaar vervalt.

6.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Omzetbelasting	592	1.973
Vennootschapsbelasting	0	0
Onroerende zaakbelasting	6	9
Loonheffing en sociale premies	309	322
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	907	2.304

6.10.4 Overige schulden en overlopende passiva

	2017	2016
Nog niet opgenomen verlofdagen personeel	169	174
Te verrekenen stook- en servicekosten	464	458
Te betalen kosten deurwaarder	117	124
Nog te betalen accountantskosten	55	0
Nog te betalen rente	2.547	2.722
Vooruit ontvangen huur	577	633
Nog te ontvangen facturen planmatig onderhoud	782	293
Nog te ontvangen facturen opgeleverde projecten	0	1.206
Nog te betalen bijdragen projecten derden	768	971
Overige	262	382
<i>Totaal overige schulden en overlopende passiva</i>	<u>5.741</u>	<u>6.963</u>

6.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Er is sprake van een obligo ter hoogte van ca. € 6,5 miljoen, welke is afgegeven aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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 € 169,1 miljoen in totaal € 6,5 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.

Lease

Voor de bedrijfswagens maakt de Sleutels gebruik van een leaseregeling. De leaseverplichting bedraagt in totaal circa € 323.000. Hiervan vervalt circa € 81.000 binnen een jaar en € 242.000 tussen 1 en 5 jaar.

Huur

De Sleutels heeft voor het gebruik van het kantoorgebouw een huurovereenkomst afgesloten tot en met begin 2021. De huurverplichting bedraagt in totaal circa € 945.000. Hiervan vervalt circa € 307.000 binnen een jaar en € 638.000 tussen 1 en 4 jaar.

Faciliteiten en zekerheden

Het totaal aan kredietfaciliteiten bedraagt € 5 miljoen. Dit krediet zal zonnodig 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 2017 113% (31-12-2016: 104%). De vereiste dekkingsgraad ligt op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

7 Toelichting op de winst en verliesrekening

7.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.1.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	50.599	48.417
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.243	1.207
	51.842	49.624
Huurderving wegens leegstand	356	308
Huurderving wegens oninbaarheid	45	30
Totaal	51.441	49.286

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,87% (1 juli 2016: 1,23%)

7.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.770	2.770
Te verreken met bewoners	-360	-479
Derving wegens oninbaarheid	0	8
Totaal	2.410	2.283

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

7.1.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Administratiekosten	50	49
Energiekosten	1.597	1.516
Onderhoudskosten	716	661
Telefoonkosten	20	19
B.T.W. Serviceabonnement	24	33
Overige lasten	3	5
Totaal	2.410	2.283

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.

7.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	7.582	7.606
Overige baten en lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-124	-151
<i>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</i>	<i>7.458</i>	<i>7.455</i>

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 een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen en salarissen

	2017	2016
De lasten betreffende lonen en salarissen voor alle activiteiten		
Salarissen	4.231	4.337
Sociale lasten	657	685
Pensioenen	644	651
Toegerekende organisatiekosten	2.050	1.933
Overige baten en lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-124	-151
<i>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</i>	<i>7.458</i>	<i>7.455</i>

Bij de Sleutels waren eind 2017 93 werknemers in dienst (2016: 95). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg eind 2017 84,99 (2016: 87,45).

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/premiekorting.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	2017		
	BDO Audit & Assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	122	0	122
Andere controleopdrachten	9	0	9
Andere niet-controlediensten	0	20	20
Totaal	131	20	151

Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedragen in 2017 € 200.000 waarvan € 3.000 onder de lasten servicecontracten is verantwoord (2016: € 274.000).

7.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2017	2016
Planmatig onderhoud	4.866	4.660
Dotatie aan VVE onderhoud	1.022	856
Projectmatig onderhoud	1.520	14.727
Mutatie onderhoud	2.851	3.663
Reparatie onderhoud	2.620	2.370
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	12.879	26.276

In het onderhoud is € 758.000 (2016: € 842.000) opgenomen aan toegerekende organisatiekosten.

7.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
Belastingen	2.202	2.215
Verzekeringen	182	176
Verhuurderheffing	5.552	4.768
BTW pro rata regeling	0	-96
Mutatie voorraad onderhoudsmaterialen	-4	-24
Mutatie voorziening vakantie uren	0	-19
Bijdrage gemeente Leiden scootmobielruimtes	0	-29
Niet afrekenbare servicekosten	162	69
Autoriteit woningcorporaties	42	41
Planmatig tuinonderhoud	26	149
Beëindigingsvergoedingen	76	90
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	19	46
Overige baten/lasten	77	71
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	8.334	7.457

7.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

7.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2017	2016
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-194	-227
Toegerekende organisatiekosten	55	48
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
<i>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>-249</i>	<i>-275</i>

Aantal verkochte eenheden:

	2017	2016
Woningen verkocht onder voorwaarden	38	42
<i>Totaal aantal verkochte eenheden</i>	<i>38</i>	<i>42</i>

Het verloop van de voorraad VOV is als volgt:

	2017	2016
<i>Voorraad per 1-1</i>	<i>14</i>	<i>12</i>
Aantal teruggekocht	28	40
Aantal doorverkocht	-30	-33
Aantal in exploitatie genomen	-7	-5
Aantal uit exploitatie genomen	1	0
<i>Voorraad per 31-12</i>	<i>6</i>	<i>14</i>

7.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

7.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	1.120
Terugneming afwaardering in ontwikkeling	1.593	5.586
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>1.593</i>	<i>6.706</i>

7.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Waardeveranderingen DAEB-tak vastgoed in exploitatie	40.930	6.462
Waardeveranderingen niet-DAEB-tak vastgoed in exploitatie	20.585	-3.418
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>61.515</i>	<i>3.044</i>

7.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.622	5.950
Waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-6.083	-5.092
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>	<i>539</i>	<i>858</i>

7.4 Netto resultaat overige activiteiten

7.4.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten VvE's	226	225
Opbrengsten uit hoofde van begeleiding onderhoud voor derden	38	53
<i>Totaal opbrengsten overige activiteiten</i>	<i>264</i>	<i>278</i>

7.4.2 Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten VvE's	206	206
<i>Totaal kosten overige activiteiten</i>	<i>206</i>	<i>206</i>

7.5 Overige organisatiekosten

	2017	2016
Afkoop lening Juigalpa	0	107
<i>Totaal overige organisatiekosten</i>	<i>0</i>	<i>107</i>

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.

7.6 Leefbaarheid

	2017	2016
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	272	207
<i>Totaal leefbaarheid</i>	272	207

7.7 Saldo financiële baten en lasten

7.7.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dit betreft de afwikkeling van de certificaten voor het Wooninvesteringsfonds welke in 2016 plaatsvond. De naverrekening bedroeg ca € 27.000 positief.

7.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente te vorderen BWS-subsidies	0	2
Rente liquide middelen	1	13
Rente projecten in ontwikkeling	92	704
Rente debiteuren	3	4
Overige rentebaten	0	2
<i>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	96	725

7.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rente leningen kapitaalmarkt / gemeente	4.921	5.341
Rente liquide middelen	13	12
Overige rentelasten	19	24
<i>Totaal andere rentelasten en soortgelijke kosten</i>	4.953	5.377

7.8 Belastingen

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). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de Sleutels gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2017	2016
Mutatie latente belastingvordering	19.562	1.004
Mutatie latente belastingverplichting	-13.438	32.718
Totaal belastingen	6.124	33.722

De acute vpb-positie voor het jaar 2017 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat de Sleutels vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen ad € 134 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 2018.

De bepaling van het fiscaal resultaat is als volgt:

	2017	2016
Commercieel resultaat voor belastingen	81.097	13.564
Aanpassingen:		
Waardeveranderingen	-63.647	-10.608
Verkopen	0	275
Afschrijvingen	-144	-168
Leningen	-156	-205
Terugneming duurzame afwaardering	61.480	14.581
Fiscaal resultaat	78.630	17.439
Verrekenbare verliezen	-78.630	-17.439
Belastbaar resultaat	0	0

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,54% (2016 248,61%).

De afwijking tussen de effectieve belastingdruk en de nominale belastingdruk wordt voornamelijk veroorzaakt door waarderingsverschillen in Vastgoed in Exploitatie en Vastgoed in ontwikkeling, waarvoor geen fiscale latenties zijn gevormd

7.9 Resultaat deelnemingen

In 2016 en 2017 hebben er geen activiteiten plaatsgevonden in de deelneming SPO BV. Het resultaat 2017 is negenentwintig euro negatief (2016: tweeëndertig euro negatief) en bestaat uit rente- en bankkosten.

7.10 Overige informatie

Werknemers

Het aantal werknemers aan het eind van het boekjaar was 93 (2016: 95), omgerekend naar formatieplaatsen is dit 84,99 fte (2016: 87,45).

Indeling naar bedrijvigheid

Aantal fte

	2017	2016
Directie	6,12	2,44
Financiën en bedrijfsvoering	23,03	25,61
Wonen	28,57	30,77
Vastgoed	27,27	28,63
Totaal	84,99	87,45

Bestuurders en commissarissen

De Sleutels heeft één directeur-bestuurder mevr. G.M. van den Berg. Zij was de enige functionaris binnen de dagelijkse formatie die op grond van artikel 4.1 van de WNT onder de Wet Normering Topinkomens valt.

In onderstaand overzicht staan de beloningsgegevens van zowel de directeur-bestuurder als de Raad van Commissarissen vermeld. De totale bezoldiging van de Raad van Commissarissen exclusief BTW bedraagt € 49.156 (2016: € 44.685).

De bezoldiging van de functionarissen die over 2017 in het kader van de WNT (Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector) verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionaris

Bedragen x € 1	
Naam	G.M. van den Berg
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1-1 t/m 31-12
Deeltijdfactor (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris?	Nee
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	124.868
Beloningen betaalbaar op termijn	19.605
<i>Subtotaal</i>	<i>144.473</i>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	151.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totale bezoldiging	144.473
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1-1 t/m 31-12
Deeltijdfactor 2016 (in fte)	1
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	120.650
Beloningen betaalbaar op termijn	19.605
Totale bezoldiging 2016	140.255

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1					
Naam	R.H. Broekhuijsen	A.W. Ouweland	A.A. Lindhout	G.R. van Randeraat	W.N. van der Meij
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>	<i>Vice-voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2017	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
Bezoldiging					
Bezoldiging	12.744	9.103	9.103	9.103	9.103
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t	N.v.t	N.v.t	N.v.t	N.v.t
Totale bezoldiging 2017	12.744	9.103	9.103	9.103	9.103
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	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
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.585	8.275	8.275	8.275	8.275
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totale bezoldiging 2016	11.585	8.275	8.275	8.275	8.275

De beloning voor de Raad van Commissarissen volgens de beleidskaders van de WNT is exclusief BTW en inclusief belaste vergoedingen. De Sleutels is aangesloten bij de VTW en houdt daarom de Beroepsregel bezoldiging commissarissen aan. Deze beroepsregel stelt het maximum voor de voorzitter en de leden op respectievelijk € 17.440 en € 11.625.

8 Algemene toelichting

8.1 Algemene toelichting

Woningcorporatie de Sleutels is een vereniging met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij is werkzaam in de gemeenten Leiden en Voorschoten. Het woningmarktgebied waarin de Sleutels actief is, is Holland-Rijnland.

De Sleutels is werkzaam binnen de nieuwe Woningwet en houdt rekening met de regels binnen de Btiv. De Sleutels is statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Langegracht 70a te Leiden.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in Leiden en Voorschoten. De Sleutels is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28028654.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. De jaarrekening is opgemaakt op 25 mei 2018.

Alle bedragen luiden in 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.

8.2 Stelselwijziging

De voor de Sleutels belangrijkste wijziging ten opzichte van het boekjaar 2016 is een ander uitgangspunt in de grondslag voor de bepaling van de herwaarderingsreserve.

De hiervoor genoemde wijziging heeft ertoe geleid dat de Sleutels haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2017 heeft gewijzigd op het onderdeel met betrekking tot de herwaarderingsreserve.

Tot en met 2016 is de herwaarderingsreserve bepaald op basis van de marktwaarde verminderd met de boekwaarde, bestaande uit de historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen.

Vanaf 2017 wordt de herwaarderingsreserve bepaald aan de hand van de marktwaarde verminderd met de historische aanschafwaarde. De vergelijkende cijfers zijn hiervoor aangepast. Reden voor de stelselwijziging is dat er een realistische verhouding bestaat tussen de overige reserve (vrije reserve) en de herwaarderingsreserve (bestemmingsreserve).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2016 in de jaarrekening 2017 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2015 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2016 en bedraagt € 0. De stelselwijziging heeft geen effect op het resultaat.

De tabel geeft de stelselwijziging weer na presentatiewijziging resultaat boekjaar.

	Stand 1 januari 2017 voor stelselwijziging	Stand 1 januari 2017 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2017
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserves	648.462	494.239	-154.223
Eigen vermogen: Overige reserves	71.191	225.414	154.223
Eigen vermogen: Resultaat boekjaar	-20.158	-20.158	0
Totaal	699.495	699.495	0

	Stand 1 januari 2016 voor stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 na stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserves	632.989	487.732	-145.257
Eigen vermogen: Overige reserves	64.347	209.604	145.257
Eigen vermogen: Resultaat boekjaar	22.231	22.321	0
Totaal	719.657	719.657	0

8.3 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2017 is sprake van de volgende presentatiewijzigingen:

- De voorraad woningen te verkopen onder voorwaarden worden niet langer onder de voorraden gepresenteerd, maar onder de financiële vaste activa
- De kruisposten worden niet langer onder de overige vorderingen en overlopende activa gepresenteerd, maar onder de liquide middelen
- De overige vorderingen en overlopende activa zijn samengevoegd tot 1 onderdeel in de balans
- De overige schulden en de overlopende passiva zijn samengevoegd tot 1 onderdeel in de balans
- De aflossingsverplichting korter dan 1 jaar met betrekking tot de langlopende schulden wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

De vergelijkende cijfers over 2016 zijn als gevolg van deze presentatiewijzigingen dienovereenkomstig aangepast.

8.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

9 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

9.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving dient te voldoen aan titel 9 BW 2 met uitzondering van enkele voorschriften conform de Richtlijn 645 voor Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In deze richtlijn zijn onder meer de specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen. Daarnaast is hierin de sector specifieke presentatie van de waarderings- en verslaggevingsvoorschriften opgenomen, waaronder de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen. Behalve de Woningwet is tevens de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) van toepassing waarbij de modellen conform bijlage 3 van de RTIV worden gevolgd.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen verkrijgingsprijs.

In de balans en winst- en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op de posten in de balans en de winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

9.2 Vergelijking met vorig jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals opgenomen in paragraaf 8.2.

9.3 Verwerking van verplichtingen

In de jaarrekening worden naast de juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verantwoord die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Onder externe communicatie wordt verstaan, uitingen naar huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de Sleutels rondom de herstructurering of nieuwbouw. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfase is gepasseerd en de aanvraag van de bouwvergunning is gedaan.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 7.7.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op de balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

De Sleutels verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te investeren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

9.4 DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Kwalificatie

De Sleutels richt zich op het realiseren van volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Waarderingsgrondslag

De Sleutels waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017'). De Sleutels past voor het volledige bezit de "full" versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de Sleutels maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Enkele complexen van de Sleutels voldoen 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 bij een samengesteld complex te laten behoren.

Waarderingsmethode

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (gebaseerd op basis van de zogenaamde exit yield).

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door twee externe onafhankelijke taxateurs vastgesteld. De taxateurs valideren door middel van gevel/ zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Voor het 1/3 deel dat vorig jaar is getaxeerd vindt een markttechnische update plaats. Het overige 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door middel van een aannemelijkheidsverklaring vastgesteld.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan.

De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

De Sleutels heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft de Sleutels voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen de Sleutels opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter (Full versie)
Markthuurl	Afhankelijk v leegwaarde, bouwjaar, woningtype, oppervlakte en COROP-gebied	Referenties uit NVM Database
Exit yield	Berekende eindwaarde. Geen Exit yield	Exit yield op basis van het model van de taxateur
Leegwaarde	Op basis van de geïndexeerde WOZ	Geveltaxaties en referenties uit de NVM-database
Disconteringsvoet	Op basis van referenties in het kader van bouwjaar, type, regio	Op basis van de risicoprofielen van de taxateur
Mutatie- en verkoopkans	Op basis historie van de afgelopen 5 jaren	Incidenteel anders toegepast
Onderhoud	Afhankelijk van bouwjaar en type vastgoed	Op basis van de norm volgens de Vastgoed Taxatie Wijzer
Erfpacht	Op basis van eeuwigdurende, voortdurende en tijdelijke erfpacht	Wordt incidenteel toegepast o.b.v. te verwachten toekomstige afspraken

Mutatie marktwaarde

Mutaties in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 10 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component.

9.5 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 terugkoop prijs 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.

9.6 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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 gereede 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.

Materiële vaste activa

9.7 (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, worden de rentekosten opgenomen in de vervaardigingsprijs. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

Afschrijvingstermijnen

- Automatisering 5 jaar lineair
- Bedrijfsauto's 5 jaar lineair
- Inventaris kantoor 5 of 10 jaar lineair

Financiële vaste activa

9.8 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover de Sleutels in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

9.9 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Latente belastingvordering- en verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen- en verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde. De bruto-disconteringsvoet bedraagt 2,84% en is gebaseerd op de gemiddelde vermogenskostenvoet. Rekening houdend met het actuele tarief voor de vennootschapsbelasting van 25% bedraagt de gehanteerde netto-disconteringsvoet 2,13%.

9.10 Voorraden

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

9.11 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. Onder de vorderingen zijn enkel vorderingen opgenomen met een looptijd < 1 jaar.

9.12 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

9.13 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden opgenomen tegen de beste inschatting van de bedragen die noodzakelijk zijn. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen. Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is geen voorziening voor groot onderhoud gevormd. De kosten worden rechtstreeks in het resultaat verantwoord.

Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de verwachte marktwaarde na oplevering..

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en-verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en-verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De bruto-disconteringsvoet bedraagt 2,84% en is gebaseerd op de gemiddelde vermogenskostenvoet. Rekening houdend met het actuele tarief voor de vennootschapsbelasting van 25% bedraagt de gehanteerde netto-disconteringsvoet 2,13%.

Overige voorziening

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 salarisstijgingen, geschatte blijfkans en leeftijd.

9.14 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De effectieve rente wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

9.15 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen de 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.

Onder de kortlopende schulden zijn enkel schulden opgenomen met een looptijd < 1 jaar.

10 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

10.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en eventuele afgeleide financiële instrumenten. Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Functionele indeling

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat de Sleutels naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van de Sleutels. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

10.2 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.

10.3 Opbrengsten servicecontracten en lasten servicecontracten

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

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

De pensioenen zijn volgens de regeling met SPW opgenomen en zijn toegelicht in hoofdstuk 7.1.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst in mindering gebracht op de kosten salarissen en sociale lasten en doorbelast aan de onderhoudsactiviteiten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

10.7 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit). Winsten 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 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

10.8 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.

10.9 Netto resultaat overige activiteiten

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

10.10 Overige organisatiekosten

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

10.11 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen sociale activiteiten en kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken, waar de Sleutels bezit heeft, ten goede moeten komen.

10.12 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

10.13 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale balans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

10.14 Resultaat deelnemingen

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

11 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit 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.

12 Financiële instrumenten en risicobeheersing

12.1 Treasurystatuut

De kaders van het treasury beleid liggen vast in het treasurystatuut. Daarin zijn onder andere de 'Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting' die per oktober 2012 gelden en de 'Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting' die per februari 2015 in werking zijn getreden, opgenomen.

Tevens is de relevante regelgeving vanuit de herziene Woningwet in 2015 in het treasurystatuut opgenomen. Wijzigingen in het treasurystatuut zijn behandeld in de Audit Commissie en het statuut is in 2018 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Uitwerkingen uit het Besluit toegelaten instellingen (Btiv) 2015 en de ministeriële regelingen die daarna gepubliceerd zijn, zijn nog niet in het treasurystatuut verwerkt. De gewijzigde wettelijke regels ten opzichte van het treasurystatuut worden in de kwartaalrapportages gerapporteerd en hier wordt vanzelfsprekend aan geconformeerd.

Op grond van het treasurystatuut is het gebruik van niet-complexe financiële afgeleide instrumenten ('derivaten') slechts toegestaan voor het afdekken van het opwaartse renterisico van leningen met variabele rente. De toegevoegde waarde van het gebruik van financiële derivaten ten opzichte van een lening met een gelijktijdig afgesproken vaste rente dient beargumenteerd te zijn. Financiële derivaten die zijn aangegaan ter dekking van variabel rentende leningen worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende leningen (kostprijs-hedge- accounting).

12.2 Beheersing financiële risico's

Valutarisico

De Sleutels loopt geen valuta risico, alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

Renterisico

De Sleutels loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vastrentende schulden loopt de Sleutels risico over de marktwaarde, als gevolg van wijzigingen in de markttrente. De Sleutels maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Kredietrisico

De Sleutels heeft geen significante concentraties van kredietrisico en de vordering op financiële tegenpartijen is beperkt, aangezien overtollige middelen zoveel mogelijk beperkt worden. De Sleutels maakt gebruik van meerdere banken om het kredietrisico te spreiden. Het maximale kredietrisico bedraagt € 5 miljoen.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat de Sleutels over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Het liquiditeitsrisico wordt scherp gemonitord en de liquiditeitspositie wordt op dagelijkse basis beheerd. Er is veel aandacht voor het zo accuraat mogelijk prognosticeren van kasstromen. Ook wordt om het liquiditeitsrisico te beperken een evenwichtige spreiding van kasstromen nagestreefd, onder andere door spreiding in de vervalkalender van leningen. Om liquiditeitsrisico's op te vangen kan de Sleutels gebruik maken van een doorlopend krediet ter hoogte van € 5 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

Ten einde het beschikbaarheidsrisico te beperken worden de vervalddata van financiering in de tijd gespreid. In de meerjarenbegroting wordt voldaan aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De beschikbaarheid van (her)financiering hangt voor DAEB financiering af van toekenning van borgingsplafond en borging door het WSW. Het WSW heeft aan de Sleutels een borgingsplafond toegekend voor 2016 tot en met 2018.

12.3 Interne organisatie

De financial controller rapporteert aan de manager Financiën & Bedrijfsvoering. Transacties worden gedaan na goedkeuring van de directie. Er is een treasury commissie, die minimaal eens per kwartaal bijeenkomt.

In de kwartaalrapportages wordt gerapporteerd over de financiering en de kasstroomrealisaties en -prognoses.

12.4 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de Sleutels 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.

Het opwaarderingspotentieel heeft betrekking op de per balansdatum nog niet teruggenomen afwaardering van de in het verleden (2011 t/m 2013) genomen (eenmalige) fiscale afwaardering naar lagere WOZ-waarde. 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 € 79,4 miljoen negatief.

13 Verklaringen en ondertekening

13.1 Verklaring van de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder verklaart dat alle in de jaarrekening 2017 van de woningbouwvereniging de Sleutels verantwoorde uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting, dat de integriteitregels zoals vastgelegd in ons integriteitsbeleid niet zijn geschonden, dat haar eigen onafhankelijkheid niet in het geding is en dat geen tegenstrijdige belangen spelen.

Bovendien verklaart de directeur-bestuurder dat zij kennis heeft genomen van de bevindingen van de accountant ten aanzien van de jaarrekening 2017 en het bestuursverslag 2017 (het volkshuisvestingsverslag) van woningbouwvereniging de Sleutels. Op basis hiervan stelt zij deze stukken vast.

Ik dank alle medewerkers van de Sleutels voor hun inzet en betrokkenheid in het afgelopen jaar. Samen zorgen wij voor goed wonen voor onze klanten.

13.2 Verklaring Raad van Commissarissen

Op 25 mei 2018 hebben de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarstukken over 2017 besproken. Tevens heeft de Raad met instemming kennis genomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van BDO.

Zoals in het verslag naar voren komt, zijn de middelen van woningbouwvereniging de Sleutels uitsluitend besteed aan het belang van de volkshuisvesting. Activiteiten hebben slechts plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid in woningen, woongebouwen en woonwijken, een en ander conform de statuten van de vereniging. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Met betrekking tot beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. Uit externe en interne contacten is gebleken dat integriteitregels, zoals vastgelegd in statuten en integriteitbeleid, niet zijn geschonden.

De RvC heeft voor ieder individueel lid vastgesteld dat de onafhankelijkheid niet in het geding is en dat er geen tegenstrijdige belangen spelen.

13.3 Ondertekening

Leiden, 25 mei 2018

G.M. van den Berg
Directeur-bestuurder

R.H. Broekhuijsen
Voorzitter Raad van Commissarissen

A.W. Ouwehand
Vice-voorzitter 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

14 Overige gegevens

14.1 Balans per 1 januari 2018 naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

Volgens de RJ 645 dienen we de balans per 1 januari 2018 op te nemen conform het scheidingsvoorstel. Onderstaand zijn de balans voor de DAEB en niet-DAEB afzonderlijk weergegeven.

bedragen x € 1.000

	1-1-2018 DAEB	1-1-2018 niet-DAEB
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed in exploitatie	772.460	173.587
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.433	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.989	0
	817.882	173.587
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	556	80
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	65.000	16
Latente belastingvorderingen	12.295	1.774
	77.295	1.790
Vlottende activa		
Vorraden	204	30
Overige vorderingen en overlopende activa	1.708	86
Liquide middelen	2.433	5.759
	4.345	5.875
Totaal activa	900.078	181.332
PASSIVA		
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserves	447.407	107.426
Overige reserves	163.600	-18.938
Resultaat boekjaar	50.380	24.593
	661.387	113.081
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	559	0
Latente belastingenverplichtingen	16.891	2.437
Overige voorzieningen	17	3
	17.467	2.440
Langlopende schulden		
Leningen overheid	868	0
Leningen kredietinstellingen	150.038	65.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	42.554	0
Waarborgsommen	0	21
	193.460	65.021
Kortlopende schulden		
Schulden overheid	23	0
Schulden kredietinstellingen	19.926	0
Schulden aan leveranciers	1.710	247
Belastingen en premies sociale verzekeringen	791	116
Overige schulden en overlopende passiva	5.314	427
	27.764	790
Totaal passiva	900.078	181.332

14.2 Statutaire resultaatbestemming

De Sleutels kent geen statutaire bepalingen omtrent de verdeling van het resultaat. De Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

14.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen onder hoofdstuk 13.

15 Controleverklaring