

Jaarrekening 2021

Woningbouwvereniging
de Sleutels

Inhoud

1.	Voorwoord (maakt geen onderdeel uit van de jaarrekening)	4
1.1.	Ratio's	4
2.	Balans per 31 december 2021	5
3.	Winst- en verliesrekening over 2021	7
4.	Kasstroomoverzicht 2021	8
5.	Toelichting op de balans	9
5.1.	Immateriële vaste activa	9
5.2.	Vastgoedbeleggingen	10
5.3.	Materiële vaste activa	12
5.4.	Financiële vaste activa	13
5.5.	Vorraden	14
5.6.	Vorderingen en overlopende activa	15
5.7.	Liquide middelen	16
5.8.	Eigen vermogen	16
5.9.	Voorzieningen	18
5.10.	Langlopende schulden	19
5.11.	Kortlopende schulden en overlopende passiva	20
5.12.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	21
6.	Toelichting op de winst en verliesrekening	23
6.1.	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23
6.2.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26
6.3.	Netto resultaat overige activiteiten	27
6.4.	Overige organisatiekosten	27
6.5.	Leefbaarheid	27
6.6.	Saldo financiële baten en lasten	28
6.7.	Belastingen	28
6.8.	Resultaat uit deelnemingen	29
6.9.	Overige informatie	29
7.	Algemene toelichting	34
7.1.	Algemene toelichting	34
7.2.	Stelselwijziging	34
7.3.	Gebeurtenissen na balansdatum	35
8.	Financiële overzichten naar DAEB en niet-DAEB activiteiten	36
8.1.	Balans per 31 december 2021 naar DAEB en niet-DAEB activiteiten	36
8.2.	Winst- en verliesrekening over 2021 naar DAEB en niet-DAEB activiteiten	38
8.3.	Kasstroomoverzicht 2021 naar DAEB en niet-DAEB activiteiten	39
9.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	40
9.1.	Regelgeving	40

9.2	Vergelijking met vorig jaar	40
9.3	Verwerking van verplichtingen	40
9.4	Immateriële vaste activa	40
9.5	DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie	41
9.6	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44
9.7	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	44
9.8	(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	45
9.9	Deelnemingen.....	45
9.10	Latente belastingvorderingen	45
9.11	Vorraden	45
9.12	Vorderingen.....	45
9.13	Liquide middelen	45
9.14	Voorzieningen	46
9.15	Langlopende schulden.....	46
9.16	Kortlopende schulden	46
9.17	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling ...	47
9.18	Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten	47
10	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	48
10.1	Algemeen	48
10.2	Huuropbrengsten	48
10.3	Opbrengsten servicecontracten en lasten servicecontracten	48
10.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	48
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	48
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	49
10.7	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	49
10.8	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49
10.9	Netto resultaat overige activiteiten	49
10.10	Overige organisatiekosten	49
10.11	Leefbaarheid.....	49
10.12	Financiële baten en lasten	49
10.13	Belastingen	49
10.14	Resultaat deelnemingen	49
10.15	Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten	50
11	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	51
11.1	Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten	51
12	Financiële instrumenten en risicobeheersing	52
12.1	Treasurystatuut	52
12.2	Beheersing financiële risico's	52
12.3	Interne organisatie	52
13	Verklaringen en ondertekening.....	53
13.1	Verklaring van de directeur-bestuurder	53

13.2	Verklaring Raad van Commissarissen	53
13.3	Ondertekening	53
14	Overige gegevens.....	54
14.1	Statutaire resultaatbestemming	54
14.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	54
15	Controleverklaring	55

1. Voorwoord (maakt geen onderdeel uit van de jaarrekening)

Voor u ligt de jaarrekening 2021 van de Sleutels. In dit voorwoord wordt een korte analyse en toelichting gegeven op de stand per 31 december 2021, het resultaat in het afgelopen jaar en de ontwikkelingen tijdens het afgelopen jaar. Dit gebeurt aan de hand van de belangrijkste kengetallen en vanuit de speerpunten in het Ondernemingsplan.

Na de balans en de winst- en verliesrekening volgt direct de toelichting om de leesbaarheid te vergroten. De algemene toelichting en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn opgenomen in de hoofdstukken achterin het rapport.

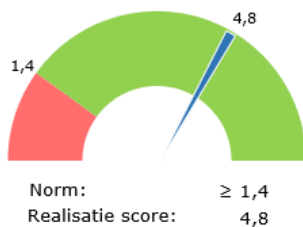
1.1. Ratio's

In onderstaand dashboard zijn de belangrijkste kengetallen weergegeven en toegelicht.

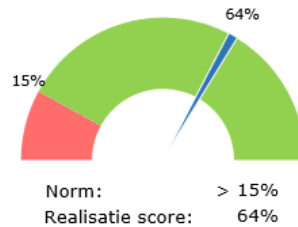
Financiën

TI

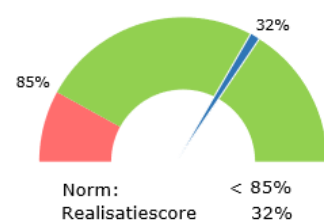
Intrest Coverage ratio



Solvabiliteit (beleidswaarde)

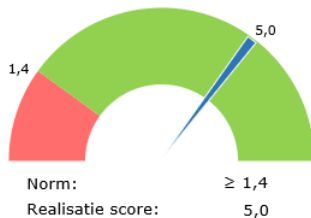


Loan to Value in % (beleidswaarde)

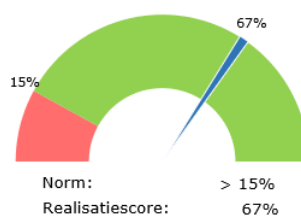


DAEB

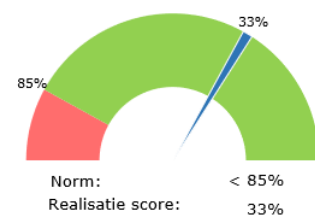
Intrest Coverage ratio



Solvabiliteit (beleidswaarde)

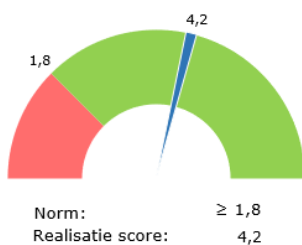


Loan to Value in % (beleidswaarde)

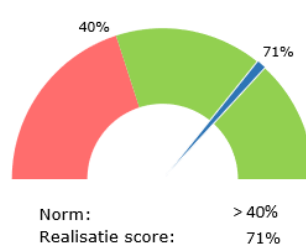


niet-DAEB

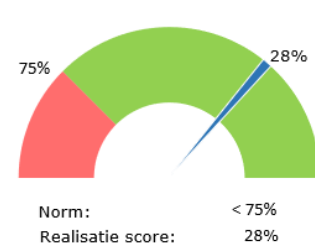
Intrest Coverage ratio



Solvabiliteit (beleidswaarde)



Loan to Value in % (beleidswaarde)



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. Balans per 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

Activa		2021	2020
	<i>Ref.</i>		
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	5.1	1.096	1.413
Vastgoedbeleggingen	5.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	5.2.1	1.258.775	1.097.307
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.2.1	257.822	228.302
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.2.2	50.113	47.384
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.2.3	3.423	15.628
		1.570.133	1.388.621
Materiële vaste activa	5.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.3.1	157	121
		157	121
Financiële vaste activa	5.4		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.4.1	16	16
Latente belastingvorderingen	5.4.2	1.600	2.418
		1.616	2.434
Totaal vaste activa		1.573.002	1.392.589
Vlottende activa			
Voorraden	5.5		
Overige voorraden	5.5.1	240	176
		240	176
Vorderingen	5.6		
Huurdebiteuren	5.6.1	185	201
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.6.2	3.451	3.719
Overige vorderingen en overlopende activa	5.6.3	480	388
		4.116	4.308
Liquide middelen	5.7	4.535	87
Totaal vlottende activa		8.891	4.571
Totaal activa		1.581.893	1.397.160

bedragen x € 1.000

Passiva		2021	2020
	<i>Ref.</i>		
Eigen Vermogen	5.8		
Herwaarderingsreserve	5.8.1	1.017.975	890.096
Overige reserves	5.8.2	122.684	108.376
Resultaat boekjaar	5.8.3	163.526	142.209
		1.304.185	1.140.681
Vorzieningen	5.9		
Voorziening onrendabele investeringen	5.9.1	1.658	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.9.2	0	999
		1.658	999
Vreemd vermogen			
Langlopende schulden	5.10		
Leningen overheid	5.10.1	771	796
Leningen kredietinstellingen	5.10.1	213.989	194.794
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	5.10.2	45.773	43.824
Waarborgsommen		93	95
		260.626	239.509
Kortlopende schulden	5.11		
Schulden aan overheid	5.11	25	25
Schulden aan kredietinstellingen	5.11.1	6.317	7.718
Schulden aan leveranciers	5.11	3.414	1.476
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.11.2	1.636	2.259
Overige schulden en overlopende passiva	5.11.3	4.032	4.493
		15.424	15.971
Totaal passiva		1.581.893	1.397.160

3. Winst- en verliesrekening over 2021

bedragen x € 1.000

		2021	2020
	<i>Ref.</i>		
Huuropbrengsten	6.1.1	55.868	54.706
Opbrengsten servicecontracten	6.1.2	2.650	2.661
Lasten servicecontracten	6.1.3	-2.650	-2.661
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.1.4	-5.952	-5.714
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.1.5	-16.057	-14.725
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.1.6	-10.795	-10.759
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.1	23.064	23.508
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.2.1	-670	-673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.2.2	152.659	125.624
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6.2.3	761	830
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.2	152.750	125.781
Opbrengsten overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten	6.3.1	-208	-198
Netto resultaat overige activiteiten	6.3	-208	-198
Overige organisatiekosten	6.4	-4.933	-835
Leefbaarheid	6.5	-606	-467
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.6.1	440	394
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.6.2	-3.865	-4.241
Saldo financiële baten en lasten	6.6	-3.425	-3.847
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		166.642	143.942
Belastingen	6.7	-3.116	-1.733
Resultaat uit deelnemingen	6.8	0	0
Resultaat na belastingen		163.526	142.209

4. Kasstroomoverzicht 2021

bedragen x € 1.000 opgesteld op basis van de directe methode

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	55.646	54.248
Vergoedingen	2.614	2.550
Overheidsontvangsten	0	78
Overige bedrijfsontvangsten	202	313
Renteontvangsten	2	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	A 58.464	57.192
<u>Uitgaven:</u>		
Personeelsuitgaven	5.386	5.481
Onderhoudsuitgaven	13.165	12.356
Overige bedrijfsuitgaven	9.453	9.388
Rente-uitgaven	4.048	4.270
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	25	46
Verhuurderheffing	7.858	7.811
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	268	148
Vennootschapsbelasting	3.027	1.565
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	B 43.230	41.065
Kasstroom uit operationele activiteiten	A-B 15.234	16.127
(Des)investeringsactiviteiten		
<u>Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
<i>Totaal ingaande kasstroom</i>	C 0	0
<u>Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.882	12.427
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	15.915	9.623
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.604	20.999
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Investerings overig	190	183
<i>Totaal uitgaande kasstroom</i>	D 24.591	43.232
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	C-D -24.591	-43.232
Financieringsactiviteiten		
<u>Ingaand</u>		
Nieuwe te borgen leningen	16.550	43.000
Nieuwe ongeborgde leningen	5.000	0
<i>Totaal ingaande kasstroom</i>	E 21.550	43.000
<u>Uitgaand</u>		
Aflossingen geborgde leningen	5.852	17.249
<i>Totaal uitgaande kasstroom</i>	F 5.852	17.249
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	E-F 15.698	25.751
Mutatie rekening-courant krediet bank	-1.893	1.340
Mutatie geldmiddelen	4.448	-14
Geldmiddelen per 1 januari	87	101
Geldmiddelen per 31 december	4.535	87
Mutatie geldmiddelen	4.448	-14

5. Toelichting op de balans

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

5.1. Immateriële vaste activa

	2021	2020
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.308	0
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-895	0
Boekwaarde	1.413	0
<i>Mutaties:</i>		
Herclassificatie software vanuit MVA	0	1.515
Investerings	75	251
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-392	-353
Totaal van de mutaties	-317	1.413
Boekwaarde per 31 december	1.096	1.413
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	2.383	2.308
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.287	-895
Boekwaarde per 31 december	1.096	1.413

Onder de Immateriële vaste activa worden de investeringen en afschrijvingen van software, welke voornamelijk bestaan uit de investering in het nieuwe Erp-systeem, gepresenteerd.

Afschrijvingen

Voor de post immateriële vaste activa worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Software 5 jaar lineair

5.2. Vastgoedbeleggingen

5.2.1. Onroerende zaken in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde 1 januari:	1.097.307	974.551	228.302	204.362
Stelselwijziging	5.014	0	0	0
Boekwaarde 1 januari na stelselwijziging	1.102.321	974.551	228.302	204.362
Investeringen	13.742	1.968	0	0
Overboeking vanuit activa in ontwikkeling	15.750	64	5.357	0
Aankoop	0	14.384	0	2.414
Subsidie	0	-783	0	-1.099
Terugkoop VOV woningen	3.604	4.206	0	0
Overboeking naar activa in ontwikkeling	-5.059	0	-79	-82
Herclassificatie*	394	983	-394	-983
Aanpassingen marktwaarde	128.023	101.934	24.636	23.690
Totaal van de mutaties	156.454	122.756	29.520	23.940
Boekwaarde 31-12	1.258.775	1.097.307	257.822	228.302
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	842.491	729.615	175.484	160.482
Beleidswaarde	509.071	450.219	188.096	179.610

* De herclassificatie betreft 2 woningen die in het scheidingsvoorstel verhuurd werden als Niet-DAEB en die bij mutatie worden overgeheveld naar de DAEB tak.

Toelichting bij de beleidswaarde:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor:	2021	2020
Streefhuur per maand per woning	€ 632,03	€ 620,91
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning*	€ 2.939,70	€ 2.782,36
Disconteringsvoet	5,36%	5,58%

* Vergelijkende cijfer 2020 aangepast. Zie toelichting paragraaf 7.2

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

De Sleutels heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Voor de beleidsmatige beschouwing verwijzen wij naar Hoofdstuk 5.8 Eigen Vermogen.

Sensitiviteitsanalyse

De Sleutels heeft een analyse gemaakt om te kijken hoe gevoelig de beleidswaarde is voor verlaging of verhoging van eerder genoemde parameters. In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een aanpassing van deze parameters heeft op de beleidswaarde:

Scenario's	mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde:	Effect op de beleidswaarde:
Beleidswaarde 2021 jaarrekening		697.167	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-87.335	-12,4%
	0,5% lager	108.503	15,6%
Streefhuur per maand per woning	€ 25 hoger	43.425	6,2%
	€ 25 lager	-45.262	-6,6%
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 100 hoger	-28.439	-4,1%
	€ 100 lager	28.439	4,1%

5.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Boekwaarde 1 januari (inclusief voorraad):	47.384	46.925
Investeringen (nieuwe verkopen)	0	0
Desinvesteringen (terugkopen)	-2.969	-3.927
Aanpassingen marktwaarde	5.698	4.386
Totaal van de mutaties	2.729	459
Boekwaarde per 31 december (inclusief voorraad)	50.113	47.384

Per 31 december 2021 zijn er 279 (2020:298) woningen verkocht onder de Koopgarantregeling. Op deze woningen rust een terugkoopplicht. In 2021 zijn er 19 (2020: 28) woningen teruggekocht en in exploitatie genomen en zijn er geen woningen verkocht.

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 bezit) in 2021 met 12,70% (2020: 10,20%).

5.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	44.110	27.863
Afwaarderingen	-28.482	-26.537
Boekwaarde per 1 januari	15.628	1.326
Stelselwijziging per 1 januari		
Investeringen	-11.332	0
Waardeveranderingen	6.318	0
Totaal stelselwijziging	-5.014	0
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	32.778	27.863
Afwaarderingen	-22.164	-26.537
Boekwaarde per 1 januari na stelselwijziging	10.614	1.326
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	7.789	23.383
Overboeking vanuit activa in exploitatie	5.138	82
In exploitatie genomen investeringen	-31.934	-64
Waardeveranderingen	988	-673
Overboeking voorziening onrendabele top	0	-8.426
Waarderverandering in exploitatie genomen	10.828	0
Totaal van de mutaties	-7.191	14.302
Boekwaarde per 31 december	3.423	15.628
Verkrijgings-/vervaardigingsprijs	13.771	44.110
Afwaarderingen	-10.348	-28.482
Boekwaarde per 31 december	3.423	15.628

5.3. Materiële vaste activa

5.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.362	4.367
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.241	-2.715
Boekwaarde	121	1.652
<i>Mutaties:</i>		
Herclassificatie investeringen in software naar IVA*	0	-1.515
Investeringen	102	52
Afschrijvingen	-66	-68
Totaal van de mutaties	36	-1.531
Boekwaarde per 31 december	157	121

Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	2.464	2.362
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.307	-2.241
Boekwaarde per 31 december	157	121

Afschrijvingen

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

- Kantoor automatisering 5 jaar lineair
- Bedrijfsauto's 5 jaar lineair
- Inventaris kantoor 5 of 10 jaar lineair

5.4. Financiële vaste activa

	2021	2020
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	16	16
Latente belastingvorderingen	1.600	2.418
<i>Totaal financiële vaste activa</i>	<i>1.616</i>	<i>2.434</i>

5.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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 venoot) en Probest II B.V. (100% dochter van Properstok Groep B.V.), commanditair venoot. SPO B.V. treedt op als commanditair venoot en heeft € 1 (1%) kapitaal ingebracht.

Door een overname van Properstok Groep B.V. zijn Properstok Groep B.V. en Probest II B.V. overgegaan in Heijmans Vastgoed Deelnemingen B.V.

Heijmans Vastgoed Deelnemingen B.V. draagt 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 Heijmans Vastgoed Deelnemingen B.V.

5.4.2 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:

	2021	2020
Latente belastingvorderingen op basis van de volgende verrekenbare en tijdelijke verschillen:		
Uit hoofde van vastgoed in exploitatie en roerende zaken in exploitatie	222	512
Uit hoofde van sloop	439	1.555
Uit hoofde van verkoop	337	230
Uit hoofde van agio	495	0
Uit hoofde van leningen opgenomen gelden	107	121
<i>Totaal latente belastingvorderingen</i>	<i>1.600</i>	<i>2.418</i>

Verloopoverzicht:

	Latentie vastgoed	Latentie sloop	Latentie verkoop	Latentie agio	Latentie leningen	Totaal 2021	Totaal 2020
Stand 1 januari	512	1.555	230	0	121	2.418	1.612
<i>Mutaties</i>							
Wijziging belastingtarief	7	0	0	0	3	10	200
Aanpassingen a.g.v. disconteringsvoet	2	0	0	0	1	3	39
Dotatie	0	-1.116	107	495	0	-514	658
Realisatie	-299	0	0	0	-18	-317	-91
Totaal van de mutaties	-290	-1.116	107	495	-14	-818	806
Stand per 31 december	222	439	337	495	107	1.600	2.418

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2021:

	Waardering	Periode	Nominaal	Latentie
Waarde sloop	Contant	7	1.755	439
Waarde van leningen o/g	Contant	6	109	107
Waarde verkopen	Contant	2	1.350	337
Waarde agio	Contant	1	1.981	495
Waarde vastgoed bestemd voor doorexploitatie	Contant	oneindig	22.399	0
Waarde vastgoed in exploitatie	Contant	32	941	222
			28.535	1.600

Het belastingtarief bedraagt 25%. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,34% (2020: 1,42%). Van de latente belastingvordering wordt een bedrag van € 0,7 miljoen (2020: € 0,2 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd. Voor vastgoed bestemd voor doorexploitatie is geen latentie opgenomen. Het feitelijke afwikkelmoment ligt (oneindig) ver in de toekomst waardoor de latentie bij een waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert. Dit tijdelijke waarderingsverschil bedraagt € 422,3 miljoen (2020: € 258,0). De nominale waarde van dit verschil is € 105,6 miljoen (2020 € 64,5).

De belastingtarieven van de 1^e en 2^e schijf zijn: de 1^e schijf (tot € 0,2 miljoen in 2021 en tot 0,4 miljoen na 2021) is 15,0%. De 2^e schijf (boven € 0,2 miljoen in 2021 en boven de 0,4 miljoen na 2021) is 25,0% in 2021 en 25,8% na 2021.

Vlottende activa

	2021	2020
Vorraden	240	176
Vorderingen en overlopende activa	4.116	4.308
<i>Totaal vlottende activa</i>	4.356	4.484

5.5 Voorraden

	2021	2020
Overige voorraden	240	176
<i>Totaal voorraden</i>	240	176

5.5.1 Overige voorraden

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

5.6 Vorderingen en overlopende activa

	2021	2020
Huurdebiteuren	185	201
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.451	3.719
Overige vorderingen en overlopende activa	480	388
<i>Totaal vorderingen en overlopende activa</i>	<u>4.116</u>	<u>4.308</u>

5.6.1 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:

	2021	2020
<i>Huidige huurders</i>		
1 maand	57	56
2 maanden	55	71
3 maanden	37	54
3 maanden of meer	98	88
	<u>247</u>	<u>269</u>
Voorziening huurdebiteuren	-62	-68
<i>Totaal huurdebiteuren</i>	<u>185</u>	<u>201</u>

Huurdebiteuren gespecificeerd naar aantal huurders:

	2021	2020
<i>Huidige huurders</i>		
1 maand	123	119
2 maanden	57	66
3 maanden	21	28
3 maanden of meer	33	32
<i>Totaal aantal huurdebiteuren</i>	<u>234</u>	<u>245</u>

5.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	3.451	3.719
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	<u>3.451</u>	<u>3.719</u>

Van deze vordering heeft € 2,2 miljoen een langlopend karakter.

5.6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

	2021	2020
Overige vorderingen (ex) huurders	262	212
Voorziening overige vorderingen	-239	-239
Overige	457	415
<i>Totaal overige vorderingen en overlopende activa</i>	<u>480</u>	<u>388</u>

5.7 Liquide middelen

	2021	2020
Rekeningen-courant bank	4.532	85
Kas	3	2
<i>Totaal liquide middelen</i>	<u>4.535</u>	<u>87</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

5.8 Eigen vermogen

	2021	2020
Herwaarderingsreserve	1.017.975	890.096
Overige reserves	122.684	108.376
Resultaat boekjaar	163.526	142.209
<i>Totaal eigen vermogen</i>	<u>1.304.185</u>	<u>1.140.681</u>

5.8.1 Herwaarderingsreserve

	2021	2020
Stand per 1 januari	890.096	756.961
Mutatie als gevolg van investeringen	0	53
Mutatie als gevolg van sloop	-3.203	0
Mutatie als gevolg van niet-gerealiseerde waardeveranderingen	131.082	133.082
Saldo per 31 december	<u>1.017.975</u>	<u>890.096</u>

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.018 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2020: € 890 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Sleutels. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke

maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van de Sleutels heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 819 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		1.516.597
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -3.029	
Betaalbaarheid (huren)	€ -679.290	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -86.930	
Beheer (beheerkosten)	€ -50.180	
	€ -819.429	
Beleidswaarde		€ 697.168

Dit impliceert dat circa 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

5.8.2 Overige reserves

	2021	2020
Stand per 1 januari	108.376	151.648
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-127.901	-133.135
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	142.209	89.863
Saldo per 31 december	122.684	108.376

5.8.3 Resultaat boekjaar

	2021	2020
Stand per 1 januari	142.209	89.863
Resultaatbestemming 2020	-142.209	0
Resultaatbestemming 2019	0	-89.863
Resultaat boekjaar	163.526	142.209
Saldo per 31 december	163.526	142.209

Voorstel resultaatbestemming

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen en de algemene ledenvergadering voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 163,5 miljoen toe te voegen aan de overige reserves

5.9 Voorzieningen

	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen	1.658	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	999
<i>Totaal voorzieningen</i>	1.658	999

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2021	2020
Saldo per 1 januari	0	8.426
Toename als gevolg van investeringen	1.658	0
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-8.426
Totaal voorziening onrendabele investeringen	1.658	0

5.9.2 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:

	2021	2020
Saldo per 1 januari	999	738
Wijziging belastingtarief	0	115
Aanpassingen a.g.v. disconteringsvoet	0	7
Dotatie	0	529
Realisatie	-999	-390
<i>Totaal latente belastingverplichtingen</i>	0	999

Latente belastingverplichtingen op basis van de volgende tijdelijke verschillen:

	2021	2020
Uit hoofde van fiscaal opwaarderingspotentieel	0	999
Totaal latente belastingverplichting	0	999

Het belastingtarief bedraagt 25%. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,34% (2020: 1,42%). Van de voorziening wordt een bedrag van € 0,7 miljoen (2020: € 0,2 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 € (2020: € 0 miljoen). Deze tijdelijke waarderingsverschillen zijn niet in de balans opgenomen omdat het verloop van de afloop niet te bepalen valt.

De belastingtarieven van de 1^e en 2^e schijf zijn: de 1^e schijf (tot € 0,2 miljoen in 2021 en tot 0,4 miljoen na 2021) is 15,0%. De 2^e schijf (boven € 0,2 miljoen in 2021 en boven de 0,4 miljoen na 2021) is 25,0% in 2021 en 25,8% na 2021.

5.10 Langlopende schulden

	2021	2020
Leningen overheid	771	796
Leningen kredietinstellingen	213.989	194.794
Verplichtingen inzake onroerende zaken (VOV)	45.773	43.824
Waarborgsommen	93	95
Totaal langlopende schulden	260.626	239.509

5.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	Overheid	Krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari	796	194.794	195.590
Nieuwe leningen	0	25.511	25.511
Aflossingen	-25	-5.825	-5.850
Mutatie aflossingen korter dan 1 jaar	0	-491	-491
Stand per 31 december	771	213.989	214.760

Resterende looptijd:

	> 5 jaar
Leningen overheid	663
Leningen kredietinstellingen	172.868
Totaal	173.531

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 (inclusief kortlopend deel) bedraagt per ultimo 2021 € 240,4 miljoen (2020: € 240,5 miljoen). De marktwaardeberekening is tegen een risicovrije rentecurve inclusief opslag. De gemiddelde rentevoet bedraagt 1,78% (2020: 1,89%).

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is ca. € 210,8 miljoen (2020: € 200,0 miljoen) geborgd door het WSW. Tevens is voor een bedrag van € 1,3 miljoen (2020: € 1,5 miljoen) garantie verstrekt door de gemeente Voorschoten en is er € 5,0 miljoen (2020 € 0) hypothecaire onderpand bezwaard.

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.

5.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken (VOV)

	2021	2020
Saldo per 1 januari	43.824	44.195
Verkopen	0	0
Terugkopen	-2.730	-3.739
In exploitatie genomen	0	0
Waardeverandering	4.679	3.368
Stand per 31 december	45.773	43.824

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 279 woningen (2020: 298). 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 2021 met 12,70 % (2020: 10,20%).

5.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2021	2020
Schulden aan overheid *	25	25
Schulden aan kredietinstellingen	6.317	7.718
Schulden aan leveranciers	3.414	1.476
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.636	2.259
Overige schulden en overlopende passiva	4.032	4.493
<i>Totaal kortlopende schulden</i>	<i>15.424</i>	<i>15.971</i>

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

5.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2021	2020
Kortlopend deel langlopende schulden *	6.317	5.825
Rekening-courant faciliteit bank	0	1.893
<i>Totaal schulden aan kredietinstellingen</i>	<i>6.317</i>	<i>7.718</i>

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

5.11.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
Omzetbelasting	1.479	2.143
Loonheffing en sociale premies	157	116
<i>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	<i>1.636</i>	<i>2.259</i>

5.11.3 Overige schulden en overlopende passiva

	2021	2020
Nog niet opgenomen verlofdagen personeel	237	205
Te verrekenen stook- en servicekosten	300	211
Te betalen kosten deurwaarder	94	96
Nog te betalen accountantskosten	98	79
Nog te betalen rente	2.309	2.369
Nog te ontvangen facturen onderhoud	239	397
Vooruit ontvangen huur	591	746
Vooruit ontvangen subsidies	0	199
Overige	164	191
<i>Totaal overige schulden en overlopende passiva</i>	<i>4.032</i>	<i>4.493</i>

5.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Er is sprake van een obligo ter hoogte van ca. € 5,2 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.

Hypothecair bezwaard

Voor een niet-DAEB lening van € 5 miljoen is op 19 (niet-DAEB) woningen hypotheek gevestigd en de huren zijn verpand.

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 huurwoonegelegenheden van de Sleutels.

Investeringsverplichting

Per balansdatum is er voor het project de Centrale Blokken een overeenkomst aangegaan inzake de sloop/nieuwbouw van dit complex. De totale uitgave bedraagt naar huidig inzicht € 35,4 miljoen, waarvan € 17,2 miljoen onrendabel. Ten opzichte van de totale uitgave resteert nog een verplichting van € 7,7 miljoen. Het onrendabele deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2022.

Per balansdatum is er voor het project Puzzelstuk een overeenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw van dit complex. De totale uitgave bedraagt naar huidig inzicht € 4,1 miljoen, waarvan € 1,3 miljoen onrendabel. Ten opzichte van de totale uitgave resteert nog een verplichting van € 3,5 miljoen. Het onrendabele deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2022 en 2023.

Per balansdatum is er voor het project Intratuin een overeenkomst aangegaan inzake de nieuwbouw van dit complex. De totale uitgave bedraagt naar huidig inzicht € 8,7 miljoen, waarvan € 1,0 miljoen onrendabel. Ten opzichte van de totale uitgave resteert nog een verplichting van € 8,7 miljoen. Het onrendabele deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2022 en 2023.

Lease

Voor de bedrijfswagens maakt de Sleutels gebruik van een leaseregeling. De leaseverplichting bedraagt in totaal circa € 54.000. Hiervan vervalt circa € 50.000 binnen een jaar en € 4.000 tussen 1 en 2 jaar.

Huur

De Sleutels heeft voor het gebruik van het kantoorgebouw een huurovereenkomst afgesloten tot en met begin 2026. De huurverplichting bedraagt in totaal circa € 1.287.000. Hiervan vervalt circa € 315.000 binnen een jaar en € 972.000 tussen 1 en 4 jaar.

Faciliteiten en zekerheden

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

Pensioenen

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 pensioen (richt) leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag 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. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. 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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

6 Toelichting op de winst en verliesrekening

6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.1.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	55.567	54.490
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.257	1.133
	<hr/> 56.824	<hr/> 55.623
Huurderving wegens leegstand	-436	-398
Huurderving project leegstand	-508	-524
Huurderving wegens overig	-12	5
Totaal	<hr/> 55.868	<hr/> 54.706

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0 % (1 juli 2020: 2,5%). De stijging van de huuropbrengsten is een gevolg van het toevoegen van verhuureenheden aan ons bezit.

6.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.008	2.925
Te verreken met bewoners	-354	-264
Derving wegens oninbaarheid	-4	0
Totaal	<hr/> 2.650	<hr/> 2.661

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.

6.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Administratiekosten	-46	-46
Energiekosten	-1.383	-1.307
Overige lasten	-1.221	-1.308
Totaal	<hr/> -2.650	<hr/> -2.661

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.

6.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	-6.038	-5.788
Overige baten en lasten verhuur- en beheeractiviteiten	86	74
<i>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten *</i>	-5.952	-5.714

* Vergelijkende cijfer 2020 aangepast. Zie toelichting paragraaf 7.2

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

	2021	2020
De lasten betreffende lonen en salarissen voor alle activiteiten		
Salarissen	-4.179	-3.927
Sociale lasten	-619	-614
Pensioenen	-513	-621
Overige personeelskosten	-1.716	-1.207
<i>Totaal personeelskosten</i>	-7.027	-6.369
Toegerekende organisatiekosten	-1.769	-2.036
Overige baten en lasten verhuur- en beheeractiviteiten	86	74
Dekking bedrijfslasten	2.758	2.617
<i>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten*</i>	-5.952	-5.714

* Vergelijkende cijfers 2020 aangepast. Zie toelichting paragraaf 7.2

Bij de Sleutels waren gemiddeld 83 werknemers in dienst (2020: 79), omgerekend naar formatieplaatsen is dit 74,7 fte (2020: 70,9).

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 pensioen (richt) leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag 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. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. 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:

	2021		
	BDO Audit & Assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-107	0	-107
Andere controleopdrachten	-11	0	-11
Totaal	-118	0	-118

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021 zijn verricht.

Ter vergelijking onderstaand de ten laste van het boekjaar 2020 gebrachte kosten:

	2020		
	BDO Audit & Assurance B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-112	0	-112
Andere controleopdrachten	-28	0	-28
Andere niet-controlediensten	0	-20	-20
Totaal	-140	-20	-160

Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over immateriële vaste activa en de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en de bedragen in 2021 € 458.000 (2020: € 421.000).

6.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	-6.143	-5.459
Dotatie aan VVE onderhoud	-1.243	-1.172
Projectmatig onderhoud	0	0
Mutatie onderhoud	-4.038	-3.852
Reparatie onderhoud	-4.633	-4.242
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten*	-16.057	-14.725

* Vergelijkende cijfers 2020 aangepast. Zie toelichting paragraaf 7.2

In het onderhoud is € 1.773.000 (2020: € 1.672.000) opgenomen aan toegerekende organisatiekosten.

6.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-2.590	-2.428
Verzekeringen	-210	-188
Verhuurderheffing	-7.858	-7.811
Niet afrekenbare servicekosten	-60	-94
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-28	-147
Overige baten/lasten	-49	-91
<i>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit *</i>	<i>-10.795</i>	<i>-10.759</i>

	2021	2020
	-2.590	-2.428
	-210	-188
	-7.858	-7.811
	-60	-94
	-28	-147
	-49	-91
	-10.795	-10.759

* Vergelijkende cijfers 2020 aangepast. Zie toelichting paragraaf 7.2

6.2 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.2.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaarderingen vastgoed in ontwikkeling	-3.795	-1.366
Terugneming afwaarderingen vastgoed in ontwikkeling	3.125	693
<i>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-670</i>	<i>-673</i>

	2021	2020
	-3.795	-1.366
	3.125	693
	-670	-673

Specificatie Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Project Omschrijving

Centrale blokken		-636
Kooiplein 1b	3	
Hoven oost	168	
Willem de Zwijgerlaan	204	
Puzzelstuk	1.181	
Zuidelijke blokken	43	
Trien Semler	22	
Doelensteeg		36
Jan Wagtendonkstraat, Voorschoten	23	
Intratuin locatie, Leidseweg , Voorschoten	999	
Prins6	822	
Lage Rijndijk	148	
Prinsessenbuurt		-2.505
VvE Horsten	8	
Joris Poorthuys		-20
Meerburg	15	
Rijtjes	81	
Zijloever transitie	4	
Overige	74	
<i>Totaal</i>	<i>3.795</i>	<i>-3.125</i>

	Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	Terugneming afwaardering in ontwikkeling
		-636
	3	
	168	
	204	
	1.181	
	43	
	22	
		36
	23	
	999	
	822	
	148	
		-2.505
	8	
		-20
	15	
	81	
	4	
	74	
	3.795	-3.125

6.2.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB-tak vastgoed in exploitatie	128.023	101.934
Waardeveranderingen niet-DAEB-tak vastgoed in exploitatie	24.636	23.690
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>152.659</i>	<i>125.624</i>

6.2.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.334	4.198
Waardeveranderingen terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-5.573	-3.368
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>	<i>761</i>	<i>830</i>

6.3 Netto resultaat overige activiteiten

6.3.1 Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten VvE's	-208	-198
<i>Totaal kosten overige activiteiten</i>	<i>-208</i>	<i>-198</i>

6.4 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties*	-3.962	0
Autoriteit Woningcorporaties	-25	-46
Obligoheffing	-125	0
Toegerekende kosten	-821	-789
<i>Totaal Overige organisatiekosten**</i>	<i>-4.933</i>	<i>-835</i>

* Betreft de bijdrage in verband met de overname van een Vestia-lening

** Vergelijkende cijfers 2020 aangepast. Zie toelichting paragraaf 7.2

6.5 Leefbaarheid

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-443	-310
Toegerekende kosten	-163	-157
<i>Totaal leefbaarheid*</i>	<i>-606</i>	<i>-467</i>

* Vergelijkende cijfer 2020 aangepast. Zie toelichting paragraaf 7.2

6.6 Saldo financiële baten en lasten

6.6.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente projecten in ontwikkeling	437	391
Rente debiteuren	3	3
<i>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	440	394

6.6.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente leningen kapitaalmarkt / gemeente	-3.757	-4.095
Rente rekening-courant krediet banken	-42	-86
Overige rentelasten	-66	-60
<i>Totaal andere rentelasten en soortgelijke kosten</i>	-3.865	-4.241

6.7 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 en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. 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. De fiscale positie is ook afhankelijk van inschattingen van WOZ-waarde stijgingen die pas later definitief worden.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2021	2020
Acute belastingen boekjaar	-1.820	-3.518
Acute belastingen voorgaande boekjaren	-1.477	1.240
Mutatie latente belastingvordering	-818	806
Mutatie latente belastingverplichting	999	-261
<i>Totaal belastingen</i>	-3.116	-1.733

De acute vpb-positie voor het jaar 2021 is bepaald op € 1,8 miljoen. De acute belasting voorgaande jaren betreft de aangiftes over 2019 en 2020. In de aangifte 2020 is de eenmalige opwaardering verwerkt conform een aanvullende afspraak die gemaakt is in 2021 met de belastingdienst over de waardering van het vastgoed. 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 bepaling van het fiscaal resultaat is als volgt:

	2021	2020
<i>Commercieel resultaat voor belastingen</i>	166.642	143.942
Aanpassingen:		
Waardeveranderingen	-152.845	-125.781
Projecten in ontwikkelen	-376	-322
Onderhoud	-7.800	-7.227
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	1.981	0
Afschrijvingen	-162	-187
Leningen	-77	-77
Terugneming duurzame afwaardering	0	3.259
Beperkte aftrekbare rentelasten (ATAD)	355	0
Beperkte aftrek gemengde kosten	6	7
Fiscaal resultaat	7.724	13.614
Verrekenbare verliezen	0	0
<i>Belastbaar resultaat</i>	7.724	13.614

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,87% (2020: 1,20%).

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.

6.8 Resultaat uit deelnemingen

In 2021 en 2020 hebben er geen activiteiten plaatsgevonden in de deelneming SPO BV. Het resultaat 2021 is éénendertig euro negatief (2020: dertig euro negatief) en bestaat uit rente- en bankkosten.

6.9 Overige informatie

Werknemers

Bij de Sleutels waren gemiddeld 83 werknemers in dienst (2020: 79), omgerekend naar formatieplaatsen is dit 74,7 fte (2020: 70,9).

Indeling naar bedrijvigheid

Gemiddeld aantal fte

	2021	2020
Directie	3,4	4,0
Financiën en bedrijfsvoering	16,7	15,3
Wonen	27,9	26,3
Vastgoed	26,7	25,3
<i>Totaal</i>	74,7	70,9

Bestuurders en commissarissen

WNT-verantwoording 2021 Woningbouwvereniging de Sleutels.

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging de Sleutels. Het voor Woningbouwvereniging de Sleutels toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000. (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse F).

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

Gegevens 2021	
Bedragen x € 1	
Naam	G.M. van den Berg
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1-1 t/m 30-11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.392
Beloningen betaalbaar op termijn	16.679
<i>Subtotaal</i>	<i>138.071</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	160.137
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	138.071
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t./ N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
Bedragen x € 1	
Naam	G.M. van den Berg
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1-1 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.217
Beloningen betaalbaar op termijn	22.766
<i>Subtotaal</i>	<i>152.983</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Bezoldiging	152.983

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2021		
Bedragen x € 1	W.W. Fassotte	
Functiegegevens	directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2021	2020
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	01/09 - 31/12	-
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4	-
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	419	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 199	€ 193
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 110.800	-
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 83.381	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 61.763	-
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 61.763	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 61.763	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021					
Bedragen x € 1					
Naam	A.J. de Boer	M.A.E. Hagen-Tervoort	A.A. Lindhout	I.M.S. Frijters	G.J.C.M. Bakker
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	18-1 t/m 31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	17.608	12.576	12.576	12.576	12.576
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500	16.685
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.608	12.576	12.576	12.576	12.576
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020					
Bedragen x € 1					
Naam	A.J. de Boer	A.J. de Boer	A.A. Lindhout	I.M.S. Frijters	
Functiegegevens	<i>Voorzitter</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	<i>Lid</i>	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1-6 t/m 31/12	1-1 t/m 31-5	1-1 t/m 31-12	1-1 t/m 31-12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	9.895	5.048	12.115	12.115	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.734	6.977	16.800	16.800	

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 € 20.250 en € 13.550.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	G.M. van den Berg
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	12.594
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	12.594
Waarvan betaald in 2021	12.594
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

7 Algemene toelichting

7.1 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 2021 tot en met 31 december 2021. De jaarrekening is opgemaakt op 12 april 2021.

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.

7.2 Stelselwijziging

Toepassing functionele indeling

De Sleutels heeft de toepassing van de functionele indeling geëvalueerd op basis van de "handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties" zoals gepubliceerd door SBR Wonen. Uit de evaluatie is gebleken dat door de toerekening van salaris- en overige bedrijfskosten aan te passen het inzicht in de winst-en-verliesrekening verbeterd wordt. Dit leidt tot aanpassing van de vergelijkende cijfers, waarbij de aanpassing geen impact heeft op het Eigen Vermogen en het resultaat van het boekjaar.

Onderstaand een overzicht van de posten die door de stelselwijziging zijn beïnvloed, waarbij het cumulatieve effect van de vergelijkbare cijfers wordt weergegeven:

	Stand 31 december 2020 voor stelselwijziging	Stand 31 december 2020 na stelselwijziging	Cumulatief effect 31 december 2020
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.541	-5.714	-1.827
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.953	-14.725	772
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.805	-10.759	-46
Opbrengsten overige activiteiten	109	0	109
Overige organisatiekosten	0	-835	835
Leefbaarheid	-310	-467	157
Totaal	-32.500	-32.500	0

Presentatie vastgoed

Op basis van aangepaste Richtlijn 645 moeten van verlag jaar 2021 investeringen in vastgoed in exploitatie verantwoordt worden "Onroerende zaken in exploitatie". Onderstaand een overzicht van de posten die door de stelselwijziging zijn beïnvloed, waarbij het cumulatieve effect van de vergelijkbare cijfers wordt weergegeven. gelet op het belang van de stelselwijziging is deze niet retrospectief verwerkt.

	Stand 31 december 2020 voor stelselwijziging	Stand 31 december 2020 na stelselwijziging	Cumulatief effect 31 december 2020
Onroerende zaken in exploitatie	1.325.609	1.330.623	-5.014
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.628	10.614	5.014
Totaal	1.341.237	1.341.237	0

7.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

8 Financiële overzichten naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

8.1 Balans per 31 december 2021 naar DAEB en niet-DAEB activiteiten (voor resultaatbestemming)

bedragen x € 1.000

Activa	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	TI	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	TI
Vaste activa								
Immateriële vaste activa	959	137		1.096	1.240	173		1.413
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.258.775	0		1.258.775	1.097.307	0		1.097.307
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	257.822		257.822	0	228.302		228.302
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	50.113	0		50.113	47.384	0		47.384
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.733	690		3.423	12.966	2.662		15.628
	1.311.621	258.512		1.570.133	1.157.657	230.964		1.388.621
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	138	19		157	106	15		121
	138	19		157	106	15		121
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	206.375	16	-206.375	16	175.360	16	-175.360	16
Latente belastingvorderingen	1.401	199		1.600	2.123	295		2.418
Vordering op groepsmaatschappijen	48.400	0	-48.400	0	54.500	0	-54.500	0
	256.176	215	-254.775	1.616	231.983	311	-229.860	2.434
Totaal vaste activa	1.568.894	258.883	-254.775	1.573.002	1.390.986	231.463	-229.860	1.392.589
Vlottende activa								
Voorraden								
Overige voorraden	210	30		240	154	22		176
	210	30		240	154	22		176
Vorderingen								
Huurdebiteuren	162	23		185	171	30		201
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.021	430		3.451	3.265	454		3.719
Overige vorderingen en overlopende activa	420	60		480	346	42		388
	3.603	513		4.116	3.782	526		4.308
Liquide middelen	2.961	1.574		4.535	-105	192		87
Totaal vlottende activa	6.774	2.117		8.891	3.831	740		4.571
Totaal activa	1.575.668	261.000	-254.775	1.581.893	1.394.817	232.203	-229.860	1.397.160

bedragen x € 1.000

Passiva	31-12-2021				31-12-2020			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	TI	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	TI
Eigen Vermogen								
Herwaarderingsreserve	1.017.975	175.484	-175.484	1.017.975	890.096	146.131	-146.131	890.096
Overige reserves	122.684	2.397	-2.397	122.684	108.376	1.724	-1.724	108.376
Resultaat boekjaar	163.526	28.494	-28.494	163.526	142.209	27.505	-27.505	142.209
	1.304.185	206.375	-206.375	1.304.185	1.140.681	175.360	-175.360	1.140.681
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen	1.658	0		1.658	0	0		0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0		0	877	122		999
Voorziening reorganisatie	0	0		0	0	0		0
Overige voorzieningen	0	0		0	0	0		0
	1.658	0		1.658	877	122		999
Vreemd vermogen								
Langlopende schulden								
Leningen overheid	771	0		771	796	0		796
Leningen kredietinstellingen	209.089	4.900		213.989	194.794	0		194.794
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	45.773	0		45.773	43.824	0		43.824
Waarborgsommen	0	93		93	0	95		95
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	48.400	-48.400	0	0	54.500	-54.500	0
	255.633	53.393	-48.400	260.626	239.414	54.595	-54.500	239.509
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	25	0		25	25	0		25
Schulden aan kredietinstellingen	6.217	100		6.317	6.596	1.122		7.718
Schulden aan leveranciers	2.988	426		3.414	1.296	180		1.476
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.433	203		1.636	1.984	275		2.259
Overige schulden en overlopende passiva	3.529	503		4.032	3.944	549		4.493
	14.192	1.232		15.424	13.845	2.126		15.971
Totaal passiva	1.575.668	261.000	-254.775	1.581.893	1.394.817	232.203	-229.860	1.397.160

8.2 Winst- en verliesrekening over 2021 naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

bedragen x € 1.000

	2021				2020			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	TI	DAEB	niet-DAEB	Eliminatie	TI
Huuropbrengsten	46.733	9.135		55.868	45.839	8.867		54.706
Opbrengsten servicecontracten	2.320	330		2.650	2.335	326		2.661
Lasten servicecontracten	-2.320	-330		-2.650	-2.335	-326		-2.661
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.210	-742		-5.952	-5.088	-708		-5.796
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.056	-2.001		-16.057	-12.854	-1.789		-14.643
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.945	-850		-10.795	-9.900	-859		-10.759
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.522	5.542		23.064	17.957	5.505		22.407
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0		0	0	0		0
Toegerekende organisatiekosten	0	0		0	0	0		0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0		0	0	0		0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-625	-45		-670	-528	-145		-673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	128.023	24.636		152.659	101.934	23.690		125.624
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	761	0		761	830	0		830
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	128.159	24.591		152.750	102.236	23.545		125.781
Opbrengsten overige activiteiten	0	0		0	109	0		0
Kosten overige activiteiten	-208	0		-208	-198	0		-198
Netto resultaat overige activiteiten	-208	0		-208	-89	0		-198
Overige organisatiekosten	-4.828	-105		-4.933	-719	-116		-835
Leefbaarheid	-530	-76		-606	-410	-57		-467
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.488	17	-1.065	440	1.552	41	-1.199	394
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.843	-1.087	1.065	-3.865	-4.233	-1.207	1.199	-4.241
Saldo financiële baten en lasten	-2.355	-1.070	0	-3.425	-2.681	-1.166	0	-3.847
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	137.760	28.882		166.642	116.225	27.717		143.942
Belastingen	-2.728	-388		-3.116	-1.521	-212		-1.733
Resultaat uit deelnemingen	28.494		-28.494	0	27.505	0	-27.505	0
Resultaat na belastingen	163.526	28.494	-28.494	163.526	142.209	27.505	-27.505	142.209

8.3 Kasstroomoverzicht 2021 naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

bedragen x € 1.000 opgesteld op basis van de directe methode

	2021				2020			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	TI	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	TI
Operationele activiteiten								
<u>Ontvangsten:</u>								
Huren	46.548	9.098		55.646	45.450	8.798		54.248
Vergoedingen	2.288	326		2.614	2.239	311		2.550
Overheidsontvangsten	0	0		0	68	10		78
Overige bedrijfsontvangsten	177	25		202	213	100		313
Renteontvangsten	1.201	0	-1.199	2	1.201	0	-1.198	3
Saldo ingaande kasstromen	50.214	9.449	-1.199	58.464	49.171	9.219	-1.198	57.192
<u>Uitgaven:</u>								
Personeelsuitgaven	4.715	671		5.386	4.811	670		5.481
Onderhoudsuitgaven	11.524	1.641		13.165	10.847	1.509		12.356
Overige bedrijfsuitgaven	8.275	1.178		9.453	8.257	1.131		9.388
Renteuitgaven	4.048	1.199	-1.199	4.048	4.248	1.220	-1.198	4.270
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	22	3		25	40	6		46
Verhuursderheffing	7.374	484		7.858	7.314	497		7.811
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	235	33		268	130	18		148
Vennootschapsbelasting	2.650	377		3.027	1.374	191		1.565
Saldo uitgaande kasstromen	38.843	5.586	-1.199	43.230	37.021	5.242	-1.198	41.065
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.371	3.863	0	15.234	12.150	3.977	0	16.127
(Des)investeringsactiviteiten								
<u>Vastgoedbeleggingen ingaande kasstroom</u>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	459	-459	0	0	1.100	-1.100	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0		0	0	0		0
Totaal ingaande kasstroom	0	459	-459	0	0	1.100	-1.100	0
<u>Vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</u>								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.881	1.001		4.882	9.870	2.557		12.427
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	15.519	396		15.915	9.282	341		9.623
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	4.063	0	-459	3.604	19.418	2.681	-1.100	20.999
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0		0	0	0		0
Investeringen overig	166	24		190	160	23		183
Totaal uitgaande kasstroom	23.629	1.421	-459	24.591	38.730	5.602	-1.100	43.232
<u>FVA ingaande kasstroom</u>								
Ontvangsten aflossing interne lening	0	0		0	0	0		0
Totaal ingaande kasstroom	0	0		0	0	0		0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-23.629	-962	0	-24.591	-38.730	-4.502	0	-43.232
Financieringsactiviteiten								
<u>Ingaand</u>								
Nieuwe te borgen leningen	16.550	0		16.550	43.000	0		43.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	5.000		5.000				
Totaal ingaande kasstroom	16.550	5.000		21.550	43.000	0		43.000
<u>Uitgaand</u>								
Aflossingen geborgde leningen	5.852	0		5.852	17.249	0		17.249
Aflossingen interne lening	-6.100	6.100		0	0	0		0
Totaal uitgaande kasstroom	-248	6.100		5.852	17.249	0		17.249
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.798	-1.100	0	15.698	25.751	0	0	25.751
Mutatie rekening-courant krediet bank	-1.474	-419		-1.893	635	705	0	1.340
Mutatie geldmiddelen	3.066	1.382	0	4.448	-194	180	0	-14
Geldmiddelen per 1 januari	-105	192		87	89	12		101
Geldmiddelen per 31 december	2.961	1.574		4.535	-105	192		87
Mutatie geldmiddelen	3.066	1.382	0	4.448	-194	180	0	-14

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.

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.

Immateriële vaste activa

9.4 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa wordt 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 immateriële 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

- Software 5 jaar lineair

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. 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 6.7.2 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

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. De Sleutels verwerkt het groot onderhoud conform de richtlijn.

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.

9.5 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. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde 2021'). De Sleutels past voor het volledige bezit de "full" versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waardingscomplex niveau plaats. Elk waardingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waardingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de Sleutels maken deel uit van een waardingscomplex of vormen een afzonderlijk waardingscomplex. 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 basiskenmerken 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 één externe onafhankelijke taxateur vastgesteld. De taxateur valideert door middel van gevel/ zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door middel van een markttechnische update 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 markthuurgeschied 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 Sleutels heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 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)
Markthuur	Afhankelijk v leegwaarde, bouwjaar, woningtype, oppervlakte en COROP-gebied	Referenties uit NVM Database. De bandbreedte voor de markthuur voor woningen is tussen de € 509,- en € 1.809,-
Exit yield	Berekende eindwaarde. Geen Exit yield	Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. In een aantal gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het handboek niet realistisch. In die gevallen is door de taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde	Op basis van de geïndexeerde WOZ per regio	De leegwaarde van de complexen zijn door ons bepaald op basis NVM database
Disconteringsvoet	Op basis van referenties in het kader van bouwjaar, type, regio	Per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet door taxateur op basis best practices. Conform best practice wordt de disconteringsvoet opgebouwd met een basis disconteringsvoet van 4,8% en daarboven op komen opslagen voor locatie, kwaliteit object, duurzaamheid, omvangverhouding contractduur vs mutatiehuur, huur vs leegwaarde en verkoopbeperking De bandbreedte van de disconteringsvoet voor woningen is tussen de 4,7% en de 7,4%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis historie van de afgelopen 5 jaren	Op basis historie van de afgelopen 5 jaren. Aftopping naar boven en beneden op basis best practices
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 marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Dit wordt op complexniveau beoordeeld.

Bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Sleutels en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. De Sleutels heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

9.6 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.

9.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw).

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Voor projecten waarvoor een investeringsbesluit is genomen, wordt tijdens de ontwikkeling de rente geactiveerd tegen het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigings- prijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Materiële vaste activa

9.8 (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

9.9 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.

9.10 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 1,78% en is gebaseerd op de gemiddelde vermogenskostenvoet. Rekening houdend met het actuele tarief voor de vennootschapsbelasting van 25% bedraagt de gehanteerde netto-disconteringsvoet 1,34%.

9.11 Voorraden

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

9.12 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.

9.13 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.

9.14 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

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

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 1,78% en is gebaseerd op de gemiddelde vermogenskostenvoet. Rekening houdend met het actuele tarief voor de vennootschapsbelasting van 25% bedraagt de gehanteerde netto-disconteringsvoet 1,34 %.

Voorziening reorganisatie

Een reorganisatievoorziening wordt getroffen, conform RJ 252.413, als op balansdatum een gedetailleerd reorganisatieplan is geformaliseerd en uiterlijk op opmaakdatum van de jaarrekening de gerechtvaardigde verwachting van uitvoering van het plan is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben. Van een gerechtvaardigde verwachting is sprake als is gestart met de uitvoering van de reorganisatie of als de hoofdlijnen bekend zijn gemaakt aan hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben. In de reorganisatievoorziening worden, conform RJ 252.416, de als gevolg van de reorganisatie verwachte noodzakelijke kosten opgenomen die niet in verband staan met de doorlopende activiteiten van de onderneming.

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.

9.15 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.

9.16 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.

9.17 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.

Continuïteit

De waarderingsgrondslagen zijn gebaseerd op going concern. De risico's worden als beperkt ingeschat.

9.18 Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten vindt plaats op basis van directe toewijzing. Voor posten die niet direct toe te wijzen zijn, vindt toerekening plaats op basis van een verdeelsleutel. Bij de verdeelsleutel is rekening gehouden met de kostenfactor per verhuureenheid, zie onderstaande tabel:

	Kostenfactor
Maatschappelijk onroerend goed	2
Bedrijfsruimten/winkels	1
Overig bezit	0,1
Parkeervoorzieningen	0,2
Onzelfstandige woongelegenheid	1
Zelfstandige woongelegenheid	1

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 huurdering 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 kostenverdeelstaat 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 6.1.

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 exploitatie 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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.

10.15 Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten vindt plaats op basis van directe toewijzing. Voor posten die niet direct toe te wijzen zijn, vindt toerekening plaats op basis van een verdeelsleutel. Bij de verdeelsleutel is rekening gehouden met de kostenfactor per verhuureenheid, zie onderstaande tabel:

	Kostenfactor
Maatschappelijk onroerend goed	2
Bedrijfsruimten/winkels	1
Overig bezit	0,1
Parkeervoorzieningen	0,2
Onzelfstandige woongelegenheid	1
Zelfstandige woongelegenheid	1

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. Het debet saldo van de rekening-courant bank wordt onder het begrip geldmiddelen verstaan. 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.

11.1 Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

Allocatie naar DAEB en niet-DAEB activiteiten vindt plaats op basis van directe toewijzing. Voor posten die niet direct toe te wijzen zijn, vindt toerekening plaats op basis van een verdeelsleutel. Bij de verdeelsleutel is rekening gehouden met de kostenfactor per verhuureenheid, zie onderstaande tabel:

	Kostenfactor
Maatschappelijk onroerend goed	2
Bedrijfsruimten/winkels	1
Overig bezit	0,1
Parkeervoorzieningen	0,2
Onzelfstandige woongelegenheid	1
Zelfstandige woongelegenheid	1

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 maart 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.

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 vervaldata 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 2021 tot en met 2023.

12.3 Interne organisatie

De financial controller rapporteert aan de manager Financiën & Bedrijfsvoering. Transacties worden gedaan na goedkeuring van de directie. Twee keer per jaar wordt in de treasury-rapportages gerapporteerd over de financiering en de kasstroomrealisaties en -prognoses.

13 Verklaringen en ondertekening

13.1 Verklaring van de directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder verklaart dat alle in de jaarrekening 2021 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 2021 en het bestuursverslag 2021 (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 12 april 2022 hebben de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarstukken over 2021 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, 12 april 2022

W. W. Fassotte

Directeur-bestuurder

A.J. de Boer

Voorzitter Raad van Commissarissen

I.M.S. Frijters

Lid Raad van Commissarissen

A.A. Lindhout

Lid Raad van Commissarissen

M.A.E. Hagen-Tervoort

Lid Raad van Commissarissen

G.J.C.M. Bakker

Lid Raad van Commissarissen

14 Overige gegevens

14.1 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.

14.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen onder hoofdstuk 15.

15 Controleverklaring