

JAARVERSLAG 2015



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag	1	5 Verkop	33
Voorwoord	4	Verkop uit bestaand bezit	33
Ook voor statushouders	6	Complexmatige verkoop	34
1 Verantwoording van de Raad van Commissarissen	7	6 Kwaliteit in wijken en buurten	36
Samenstelling RvC	7	7 Belanghebbenden	38
Commissies en werkwijze	8	Afspraken met gemeenten	38
Inhoudelijk toezicht	9	Huurderskoepel Arcade	39
Governance	10	Verenigingen van Eigenaren	39
Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning	11	Bewonerscommissies	39
Verantwoording honorering RvC	12	Raad van advies EMM Zandvoort	39
		Overleg met belanghebbenden	39
		Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden	40
2 Governance	13	8 Organisatie	41
Governancestructuur	13	Organisatieontwikkelingen	41
Governancecode	13	Ondernemingsraad	42
Tegenstrijdige belangen	14	9 Financiële continuïteit	43
Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt	14	Algemeen	43
Horizontale dialoog en verantwoording belanghebbenden	14	Kasstromen	43
Strategie en beleid	14	Rendementen	44
Interne risicobeheersings- en controlesystemen	15	Toelichting ontwikkeling resultaat en eigen vermogen 2015	46
Visitatie en overige kwaliteitsmetingen	19	Bedrijfswaarde en kengetallen	47
		Toekomstverwachtingen	50
3 Huisvesten van onze doelgroepen	20	10 Verbindingen	51
Omvang en ontwikkeling van de portefeuille	20	Algemeen	51
Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling	21	Risico's afgebouwd in de verbindingen	51
Naar een optimale online dienstverlening	21	Het versoberen van de verbindingenstructuur	51
Toewijzing 2015 en (bijzondere) verhuringen	22	Aflossen schulden aan de toegelaten instelling	52
Studentenhuisvesting	26	Rechtmatigheidseisen rond verbindingen	52
Huurachterstanden en schuldhulpverlening	27	Waardering en risico's	53
Samenwerken tegen huurachterstanden, overlast, ontruiming en woonfraude	27	Overzicht van deelnemingen en verbindingen	53
Klachten en geschillen	28		
4 Kwaliteit van woningen en beheer	30		
Duurzaamheid	30		
Energielabel	31		
Projecten	31		

Jaarrekening 2015	55
Geconsolideerde jaarrekening 2015	57
• Balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)	58
• Winst-en verliesrekening over 2015	60
• Kasstroomoverzicht over 2015	61
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2015	62
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2015	72
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015	86
Enkelvoudige jaarrekening 2015	95
• Balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)	96
• Winst-en verliesrekening over 2015	98
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2015	99
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2015	100
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2015	108
Overige gegevens	111
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	112

Voorwoord

Samen bouwen aan een toekomst

Begin 2015 hield niemand rekening met extra vluchtelingen. Tot plotseling grote aantallen mensen in nood een huis nodig hadden. Bij De Key geen moment van twijfel: aan de slag! Eerst alleen in onze bestaande huurwoningen. Maar al snel ook op zoek naar een aanvullende locatie om daar vrijgekomen wooneenheden uit de Houthavens naar te verplaatsen. Het werd het project Startblok op de locatie Riekerhaven, een voormalig sportveldencomplex. Met hulp van vele partijen is dit omgetoverd tot een gemeenschap waar Nederlandse en buitenlandse jongeren ‘samen bouwen aan hun toekomst’.

Het is geen toeval dat De Key de handschoen zo snel oppakt. In 2015 is de nieuwe koers van De Key vastgesteld. Daarin kiezen we nadrukkelijk voor woonstarters (wat statushouders ook zijn) en maken we ruimte voor de gewenste ‘daadkracht’ en ‘vernieuwing’. Met het Startblok kunnen we daarom een vliegende start maken met onze nieuwe koers.

Onze nieuwe koers markeert een nieuw tijdperk. Daarbij kiezen we niet alleen voor een specifieke doelgroep. We kiezen ook ruimtelijk, in Amsterdam voor het gebied binnen en langs de ring A10. Herkenbaar en gefocust, in het belang van de dynamiek van de stad. Diemen hoort hier voor ons bij. In Zandvoort zijn we nog in gesprek over onze Zandvoortse koers.

Na vele jaren van gedwongen budgettaire soberheid, was 2015 ook het jaar waarin financieel bijna alles op orde is. Dat geeft ruimte voor gematigder huurstijgingen en het – voor het eerst sinds jaren - bouwen van nieuwe woningen.

Ook in onze dienstverlening zijn stappen gemaakt. Online kan er 7x24 uur veel meer, we experimenteren met ‘dichtbij-dienstverlening’ in onze wijken en we hebben veel processen verbeterd. Dat heeft geleid tot een stijgende klantwaardering en het behalen van het KWH-kwaliteitslabel.

Ziet de toekomst er nu dus zonniger uit? Ja, maar nog lang niet genoeg. De positie van corporaties staat nog steeds onder druk en de komende jaren wacht de corporaties ingrijpende systeemveranderingen. Maar alle mooie stappen die in 2015 zijn gezet, geven mij het vertrouwen dat we samen de komende jaren nog veel kunnen bereiken.

Leon Bobbe,

directievoorzitter De Key

Ruimte voor beweging

Ook voor statushouders

Huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning is een belangrijke taak van gemeente en woningcorporaties. In 2015 kwam dit thema extra in de publiciteit vanwege de toenemende druk op asielzoekerscentra. De doorstroming naar reguliere huisvesting verloopt niet soepel en niet snel genoeg. Om aan de toenemende vraag naar woonruimte voor statushouders te voldoen, zijn creatieve oplossingen nodig. Startblok Riekerhaven is hiervan een voorbeeld.

Woonstarters bij uitstek

Voor De Key is huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (statushouders) een logisch gevolg van onze vernieuwde koers: we kiezen voor mensen die hun eerste stappen zetten op de woningmarkt. Statushouders zijn woonstarters bij uitstek: zij hebben geen inschrijfduur en geen connecties, maar wel grote behoefte aan woonruimte. Ruimte waar ze tot rust kunnen komen. Maar ook ruimte vanwaaruit ze een toekomst kunnen opbouwen. Ruimte voor beweging.

Startblok Riekerhaven

In 2015 begonnen de voorbereidingen voor Startblok Riekerhaven. Tijdelijke studentenwoningen uit de Houthavens worden verplaatst naar een voormalig sportcomplex aan de ring A10 in Amsterdam Nieuw-West. Op 5 januari 2016 is de eerste paal geslagen. Vanaf de zomer van 2016 wonen hier 583 jongeren, onder wie 280 statushouders. Naast wonen is er ook ruimte voor werk-, stage- en leerinitiatieven. De jongeren tekenen een tijdelijk huurcontract. Na vijf jaar gaan ze op zoek naar andere woonruimte, met in hun bagage de opgebouwde ervaringen.

Startblokpanel

De studenten, werkende jongeren en jonge vluchtelingen van Startblok Riekerhaven vormen samen een *community*. Zo'n community komt niet zomaar tot stand. Een panel van negen jongeren adviseert ons daarom over de invulling ervan. Het Startblokpanel is een afspiegeling van de toekomstige bewoners: vier studenten, drie statushouders en twee jongeren uit Nieuw-West. Zij werden geselecteerd uit veertig enthousiaste aanmeldingen. In een aantal bijeenkomsten buigt het panel zich over binding tussen de bewoners en verbinding met de buurt en stad.

Woningdelen

Een andere manier om statushouders sneller aan woonruimte te helpen, is woningdelen. De gemeente heeft de regelgeving aangepast, zodat dit nu ook mogelijk is in sociale huurwoningen. Jonge statushouders vinden via WoningNet een match en huren vervolgens gezamenlijk een woning. In 2015 hebben we vier woningen toegewezen aan woningdelers met een vluchtelingenstatus. We bieden jonge statushouders (18 tot 28 jaar) een tijdelijk huurcontract, net als andere jonge woonstarters. We betalen de inschrijving en jaarlijkse verlenging bij WoningNet, zodat de jonge statushouders op den duur zelf een volgende stap kunnen zetten.

Vernieuwende woonconcepten

Woningdelen en Startblok Riekerhaven zijn enkele voorbeelden van vernieuwende woonconcepten waarmee we de koers inhoud geven. Woonconcepten die aantrekkelijk zijn voor mensen die hun eerste stappen zetten op de woningmarkt. Hiermee creëren we mogelijkheden voor mensen die financieel nog niet zelfredzaam zijn op de woningmarkt. En dat draagt bij aan de dynamiek van Amsterdam.

Verantwoording van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de ondernemingen die daarbij horen. De raad adviseert ook het bestuur en is de werkgever van de algemeen directeur-bestuurder.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan in de statuten van De Key. Ze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Beide documenten staan op www.dekey.nl.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de manier waarop de raad zijn taken in 2015 heeft uitgevoerd.

Samenstelling RvC

De RvC van De Key bestond in 2015 uit zeven personen (vier mannen en drie vrouwen). Per 1 juli 2015 is de heer Elders afgetreden. De RvC bestond daarna uit zes leden, en heeft besloten om die omvang te behouden. Mevrouw Monzón is eind 2015 afgetreden.

Samenstelling Raad van Commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboortjaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	1955	2010	2017	2e termijn
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade Voorzitter Commissie Vastgoed & Wonen	1964	2012	2015	1e termijn
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1952	2013	2016	1e termijn
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	1967	2012	2015	1e termijn
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	Lid RvC Lid Auditcommissie	1968	2013	2016	1e termijn
Mevrouw ir. M. A. A. Schoenmakers	Lid RvC Lid Commissie Vastgoed & Wonen	1952	2014	2017	1e termijn
De heer drs. E. Spek	Lid RvC Lid Commissie Vastgoed & Wonen	1961	2014	2017	1e termijn

Daarnaast was de RvC tot en met september versterkt met een trainee: de heer P. van Kalmthout. De heer Van Kalmthout is algemeen directeur/secretaris van de provincie Gelderland en liep stage bij de RvC van De Key in het kader van de Leergang toekomstige toezichthouders in de not-for-profitsector. Hij heeft zijn stage afgerond met een eindrapportage over zijn ervaringen bij De Key.

In tabel 1.2 staat een overzicht van de beroepen en nevenfuncties van de zeven RvC-leden in 2015. De functies die meetellen voor het aantal toegestane commissariaten en bestuursfuncties volgens de Wet bestuur en toezicht zijn gemarkeerd met een *; het toegestane aantal wordt niet overschreden.

Overzicht leden Raad van Commissarissen

Naam	Beroep	Nevenfuncties
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter Federatie van Medisch Specialisten Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal (VVD)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Advies Rechtbank Amsterdam • Lid Raad van Toezicht ING Bank Nederland* • Voorzitter coöperatiebestuur PGGM • Lid Raad van Advies Conclusion B.V. • Lid Raad van Commissarissen SADC* • Voorzitter Stichting Ondersteuning VVD • Lid Raad van Commissarissen ZIN* • Bestuurslid Stichting Parlementaire Geschiedenis, Nijmegen (vanaf 1-11-2015) • Lid curatorium VNO-NCW • Bestuurslid Stichting Recht en Overheid, Den Haag (vanaf 1-1-2016)
De heer drs. D.J. Elders	Zelfstandig interim-manager en adviseur	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Commissarissen Intermaris* • Lid Raad van Toezicht Stichting Olympisch Stadion Amsterdam • Lid Raad van Toezicht Stichting Exploitatie Olympisch Stadion Amsterdam • Lid RvC WOONopMAAT
Mevrouw dr. G. ter Horst	Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal (PvdA), tot 9-6-2015 Voorzitter KNGF (Koninklijk Nederlands Genootschap voor Fysiotherapie)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Stedelijk Museum Amsterdam (tot 4-1-2015) • Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid • Voorzitter LAN (Long Alliantie Nederland) • Lid Raad van Commissarissen Shell Nederland* • Lid Raad van Toezicht Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten* • Associate partner bij Hague Corporate Affairs
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Managing partner 4th line Risk Management	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Nederlandse Brandwondenstichting • Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Euro Tissue Bank • Lid Raad van Toezicht Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten (sinds 25-3-2015)*
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	bestuurder Aafje* (thuiszorg, huizen, zorghotels)	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht MEE Utrecht Gooi & Vechtstreek • Voorzitter Raad van Toezicht Impuls Amsterdam
Mevrouw ir. M. A.A. Schoenmakers	Directeur AM Concepts	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Bestuur Stichting Cultuurwerf Vlissingen • Lid Raad van Advies Spoorzone Delft
De heer drs. E. Spek	Directeur Huisvesting en Techniek AMC Academisch Medisch Centrum	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Scholengemeenschap Reigersbos Exellius
<i>Nieuw lid per 1-1-2016</i>		
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Voorzitter College van Bestuur Stichting Esprit Scholen Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Adviesraad Europees Platform – Nuffic • Lid Bestuur NSO (Nederlandse School voor Onderwijsmanagement) • Commissaris Rabobank Amsterdam

Commissies en werkwijze

De RvC heeft drie commissies ingesteld:

- Remuneratiecommissie
- Commissie Vastgoed & Wonen
- Auditcommissie

De commissies bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Zij houden de raad op de hoogte van hun beraadslagingen en bevestigingen via verslagen en door de inhoud van vergaderingen terug te koppelen. Voor alle commissies zijn reglementen opgesteld.

Remuneratiecommissie

De voorzitter van de raad, de heer De Grave, en de vicevoorzitter, mevrouw Ter Horst, vormen de Remuneratiecommissie. Die commissie adviseert de raad over taken, prestatieafspraken, de beloning van de algemeen directeur-bestuurder van De Key en het beloningsbeleid van de directie en de RvC. De commissie voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de algemeen directeur-bestuurder.

Commissie Vastgoed & Wonen

De heer Elders (tot 1 juli 2015), de heer Spek en mevrouw

Schoenmakers vormen de Commissie Vastgoed & Wonen. Deze commissie adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen. De commissie is in 2015 zeven keer bijeengekomen om de vergadering van de raad voor te bereiden. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2015 bijzondere aandacht besteed aan besluitvorming inzake ontwikkel- en verkoopprojecten en aan het proces en kader van complexmatige verkoop, de desinvesteringenlijst, de projectenlijst en de wijze waarop over projecten wordt gerapporteerd.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestaat uit mevrouw Monzón en de heer Ploegsma. De commissie heeft in 2015 zeven keer vergaderd. De Auditcommissie vergadert samen met de algemeen directeur-bestuurder en de directeur Financiën & Control. Bij de voorbereiding van de jaarstukken en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Bij de bespreking van de interne auditrapportage was de medewerker Audit & Interne Beheersing aanwezig. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de gebruikelijke financiële rapportages, de administratieve organisatie en interne beheersing, en de financiering.

Inhoudelijk toezicht

Na een aantal jaren waarin het (financieel) herstel van De Key een zeer dominant thema was in de RvC-vergaderingen, is er nu weer meer ruimte om vooruit te kijken. Dit heeft geleid tot een nieuwe koers van De Key. De financiële positie is sterk verbeterd en waar mogelijk zijn er vervroegde aflossingen op leningen gedaan.

Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht. In dit kader heeft de RvC een externe partij opdracht gegeven om een scan uit te voeren op hoe De Key risicovolle werkprocessen heeft geregeld. Het proces complexmatige verkoop heeft hierin extra aandacht gekregen.

Over de voortgang en de uitkomsten van het onderzoek is regelmatig gerapporteerd. De directie heeft een Plan van Aanpak opgesteld met verbeterpunten in drie categorieën: frauderisico's beheersen, integer gedrag bevorderen en de interne beheersing in het algemeen (operationele risico's) verbeteren.

Kaders en informatievoorziening

In de statuten, het reglement van de RvC en het bestuursreglement staan de kaders en werkwijzen van bestuur en toezicht. Deze documenten staan op www.dekey.nl. Ze vormen het toetsings- en toezichtskader voor de raad, samen met wet- en regelgeving. Bij deze kaders horen ook de statuten voor verbindingen, treasury en vastgoed(des)investeringen die de raad heeft vastgesteld.

Daarnaast kent De Key als toetsingskader het vastgestelde beleid: de portefeuillestrategie 2011-2020, het koersdocument,

het Jaarplan en de meerjarenbegroting.

In 2015 is het desinvesteringsbeleid vastgesteld, dat een duidelijk kader biedt voor de beoordeling van desinvesteringen. De raad is hier intensief bij betrokken geweest, ook vanwege de scan van het proces complexmatige verkoop.

De Key heeft in 2015 een nieuwe koers vastgesteld waarbij duidelijke keuzes zijn gemaakt die richting geven en die een helder toetsingskader bieden. Het totstandkomingsproces is goed verlopen en de bestuurder is in staat gebleken iedereen mee te krijgen in de keuzes.

De raad toetst aan de hand van de genoemde kaders of De Key de opgave voor de volkshuisvesting heeft gehaald. Zoals gebruikelijk wordt de RvC via de algemene rapportages elk kwartaal op de hoogte gehouden van het financieel, volkshuisvestelijk en maatschappelijk reilen en zeilen. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de Geschillencommissie en over het thema integriteit. Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre De Key in 2015 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2015 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover per kwartaal aan de Auditcommissie is gerapporteerd.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2015 heeft de RvC zeven keer vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering houdt de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie.

De aprilvergadering was een heidag, die voor een deel besteed werd aan een reguliere vergadering, en waarop ook tijd was ingeruimd voor de strategie van De Key, governance en educatie (risicomanagement). In de decembervergadering vond de jaarlijkse zelfevaluatie plaats.

De raad heeft in 2015 veertig besluiten genomen. Op de gebruikelijke momenten in het jaar zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen. Zo stelde de raad in juni de jaarstukken 2014 vast en in november het jaarplan, de begroting 2016 en de meerjarenbegroting. De raad heeft verder besluiten genomen over:

- koers De Key 'Ruimte voor beweging';
- beleid (desinvesteringen, participaties);
- verkopen (De Kiezel, Tabakspanden, Alverna, BOG-mandjes, Westermarkt, Lloyd Hotel, afwijking van de verkoopprocedure);
- projecten en investeringen (Jeruzalem, Columbusplein, Het Startblok, Amstelcampus);
- nevenstructuur (interne verkoop aandelen, financiering, fusie en opheffing, oprichting één nieuwe stichting samen met twee andere corporaties);
- besluitvorming in het kader van de herziene Woningwet die op 1 juli van kracht is geworden (onder andere aanpassing van grenzen, waarvoor goedkeuring van de raad nodig is);
- versnelde of vervroegde aflossingen van interne en externe leningen;
- treasuryjaarplan en treasurystatuut;
- nevenfunctie bestuurder;
- beloning bestuurder en RvC.

Verder heeft de raad gesproken over onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij is specifiek aandacht besteed aan de financiële continuïteit, financiering, de projectenportefeuille en (het proces van) complexmatige verkoop. Ook kwamen regelmatig actualiteiten aan de orde zoals de herziene Woningwet en wat er leeft onder de gemeenten waarin De Key werkzaam is, huurders en andere belanghebbenden.

Het toezicht op de verbindingen heeft de aandacht van de raad gehad. Het aantal verbindingen wordt gestaag afgebouwd, zodat de structuur eenvoudiger wordt.

Governance

We vinden goed ondernemingsbestuur (*corporate governance*) van groot belang. Het onderwerp *governance* komt dan ook regelmatig aan de orde in de vergaderingen van de raad.

Governancecode

De RvC onderschrijft de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties. Deze governancecode bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De code gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. De Key past de code 2011 volledig toe. In 2015 is een nieuwe governancecode verschenen. In de april- en decembervergaderingen is deze geagendeerd in de raad. In de praktijk handelen we al naar de nieuwe code, maar nog niet alles is ook vastgelegd in statuten en reglementen. Dit gebeurt in 2016, in samenhang met de wijzigingen door de herziene Woningwet. Voor één onderwerp geldt het principe 'leg uit', namelijk de individuele beoordeling van commissarissen. De raad geeft hier op diverse manieren invulling aan, maar niet per definitie eenmaal per jaar plenair tijdens de vergadering. Als een commissaris niet goed functioneert of vaak afwezig is, heeft de voorzitter de verantwoordelijkheid hem of haar daarop aan te spreken. Dit kan ook als de leden dat signaleren.

Zelfevaluatie

Een aantal onderwerpen uit de zelfevaluatie 2014 is uitgebreid aan de orde gekomen op de heidag in april 2015, namelijk:

- invoering vooroverleg zonder directie;
- balans commissies-RvC;
- professionalisering en scholing RvC;
- integriteit en (de schijn van) belangenverstremgeling, onder andere door nevenfuncties.

In september is de eindrapportage van de trainee, de heer Van Kalmthout, besproken. Zijn beeld is dat dit een zware en deskundige Raad van Commissarissen is. De raad pakt alles heel serieus aan. De samenstelling is goed en de RvC brengt daadwerkelijk deskundigheden in. Als verbeterpunt ziet hij het risico dat de raad zich te vergaand bezighoudt met bepaalde zaken, zoals bij de complexmatige verkoop.

In december heeft de raad zijn eigen functioneren geëvalueerd.

De leden vulden op evaluatieformulieren vragen in over de onderwerpen toezicht houden, adviseren, werkgeversrol, bemensing en vergadering. De antwoorden hebben zij gezamenlijk besproken. Over het algemeen is de raad tevreden over zijn eigen functioneren. De kwaliteit van toezichthouden is het afgelopen jaar verder gegroeid. Dat komt ook doordat de kwaliteit van de aangeleverde stukken verder is verbeterd. Er is daardoor weer meer ruimte om inhoudelijk toezicht te houden, dat wil zeggen: om de verschillende belangen in een open en goed gesprek met elkaar af te wegen en op basis daarvan een goed besluit te nemen. De rolvastheid in waarover de raad moet besluiten en waarin de raad vooral adviserend is, kan nog scherper.

Nieuwe benoeming

Per 1 januari 2016 is mevrouw Kervezee op voordracht van de huurders benoemd als lid van de RvC en van de Auditcommissie. Voor de werving heeft de raad een profiel opgesteld, op basis van het teamprofiel, dat op www.dekey.nl staat. De vacature is geadverteerd in landelijke dagbladen en digitaal op onze eigen site en een vacaturesite. Een extern bureau heeft de selectie- en benoemingsprocedure begeleid. Op deze werving was voor het eerst de fit-and-propertest van toepassing. In dat kader is onder andere een geschiktheidsmatrix voor de raad als geheel opgesteld.

Integriteit en onafhankelijkheid

Volgens de RvC voldoen de leden aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen door hun beroep of nevenfuncties te maken hebben met belangenverstremgeling in de zin van de Aedescode. Voor één lid heeft dit meegespeeld bij zijn besluit de raad dit jaar tussentijds te verlaten. In april heeft de raad alle (neven)functies besproken en zijn de afspraken over mogelijke belangenverstremgeling en hoe daarbij te handelen herbevestigd. Als dat nodig is, kunnen commissarissen gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. In 2015 was dit voor één onderwerp van toepassing.

In de herziene Woningwet is opgenomen dat twee leden van de raad niet gezamenlijk in een andere Raad van Toezicht zitting mogen hebben. Dit was bij ons wel het geval. Bespreking van deze casus heeft geleid tot het besluit van een van de leden om zich aan het eind van 2015 niet beschikbaar te stellen voor herbenoeming en de RvC van De Key te verlaten.

Permanente educatie

Met ingang van 2015 is een systeem voor permanente educatie van commissarissen van kracht geworden. Dit houdt onder meer in dat een commissaris in 2015 en 2016 tezamen minimaal tien PE-punten moet behalen, en daarna tot en met 2018 vijf PE-punten per jaar.

In 2015 hebben de leden van de RvC gezamenlijk twee incompanyopleidingen gevolgd: in april over risicomangement en in september over de herziene woningwet. Hiermee zijn zeven punten behaald. Daarnaast faciliteert De Key individuele opleidingen van commissarissen.

PE-punten van de leden van de Raad van Commissarissen

Naam	Aantal PE-punten 2015	Minimaal te behalen PE-punten in 2016	Opmerking
De heer mr. F.H.G. de Grave	9	1	
De heer drs. D.J. Elders	12	n.v.t.	Afgetreden per 1-7-2015
Mevrouw dr. G. ter Horst	8	2	
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	4	n.v.t.	Afgetreden per 31-12-2015
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	13	-	
Mevrouw ir. M. A. A. Schoenmakers	7	3	
De heer drs. E. Spek	15	-	
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	-	5	Aangetreden per 1-1-2016

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft in 2015 eenmaal gesproken met de ondernemingsraad (or), onder andere over het onderzoek waartoe de RvC opdracht heeft gegeven (scan risico's werkprocessen) en gedragsregels.

Ook heeft een delegatie van de RvC eenmaal gesproken met het bestuur van huurdersvereniging Arcade. Het gesprek ging onder andere over de nieuwe koers van De Key, desinvesteringsbeleid en de nieuwe invulling van de RvC en daaraan gekoppeld de benoeming van een huurderscommissaris. Daarnaast hebben de twee commissarissen die op voordracht van Arcade in de RvC zijn benoemd, een bestuursvergadering van Arcade bijgewoond. Ook de per 1 januari 2016 op voordracht van de huurders benoemde commissaris heeft in december een bestuursvergadering van Arcade bijgewoond.

Externe accountant

Bij de vergaderingen in februari en juni was de externe accountant KPMG aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en de jaarrekening 2014. Daarnaast heeft de raad in juni buiten aanwezigheid van de directie gesproken met de accountant.

Het contract met KPMG liep tot en met de jaarrekening van 2014. In 2015 heeft een selectietraject voor een nieuwe accountant plaatsgevonden, conform het inkoopbeleid van De Key. Van de zes genodigde partijen hebben er vier een offerte uitgebracht. Drie partijen zijn uitgenodigd voor een selectiegesprek in de tweede ronde. Een zogenoemd 'klikgesprek' tussen de Auditcommissie en de beoogde accountant (partner en senior manager) maakte deel uit van het selectieproces. In september is opdracht verstrekt aan EY voor de controle van de jaarstukken 2015 tot en met 2018, met een evaluatie na het eerste jaar.

KPMG heeft ook een andere taak verricht. De accountant heeft namelijk, op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, een rapport opgesteld met bevindingen over de opzet van de procesbeschrijvingen van de verkoopprocessen. De nieuwe accountant EY heeft in 2015 naar aanleiding van de uitkomsten van de nulmeting ondersteunings- en advieswerkzaamheden verricht als voorbereiding op de accountantscontrole.

Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door het bestuur te benoemen en jaarlijks te evalueren en, als dat nodig is, te schorsen of te ontslaan. De Remuneratiecommissie bereidt dit voor. We conformeren ons aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De heer Bobbe is met ingang van 13 januari 2014 benoemd als algemeen directeur-bestuurder van De Key. In 2015 bedroeg zijn beloning € 149.977,-. Deze beloning bestaat uit brutoloon, vakantiegeld en eindejaarsuitkering. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding volgens kantonrechtformule afgesproken, binnen de maximumontslagvergoeding zoals gesteld door de WNT. De pensioenregeling is volgens de cao.

Naast de jaarlijkse evaluatie vindt in het vierde jaar (2017) een grondige evaluatie plaats, waarin wordt bepaald in hoeverre partijen voortzetting van de bestuursbenoeming wenselijk achten. Bij een positieve uitkomst van deze evaluatie wordt de algemeen directeur-bestuurder herbenoemd bij De Key. De remuneratiecommissie spreekt voor het gesprek met de algemeen directeur-bestuurder altijd met de RvC. In 2015 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de algemeen directeur-bestuurder. Bij het beoordelingsgesprek is afgesproken dat de bestuurder voor 2016 een beoordelingskader opstelt.

Verantwoording honorering RvC

De beloningen van de RvC-leden verschilden onderling, doordat er verschillende regelingen golden op het moment van hun aantreden. Om deze ongelijkheid te corrigeren, heeft de RvC de beloning over 2015 voor alle leden gesteld op € 12.000,- en voor de voorzitter op € 16.000,-.

Honorering Raad van Commissarissen (in €)

Naam	Honorering exclusief btw	Honorering inclusief btw	Zvw-premie
De heer mr. F.H.G. de Grave	16.000	19.360	-
De heer drs. D.J. Elders	6.000	7.260	-
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	12.000	14.520	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	12.000	14.520	834
Mevrouw dr. G. ter Horst	12.000	14.520	-
Mevrouw ir. M. A. A. Schoenmakers	12.000	14.520	834
De heer drs. E. Spek	12.000	14.520	834
TOTAAL	82.000	99.220	2.502

In totaal is in 2015 € 99.441,- aan vergoedingen, inclusief reiskosten, uitbetaald aan de raad. De Key heeft de raadsleden geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Tot slot

De raad stelt met tevredenheid en waardering vast dat de koers die een aantal jaren geleden is ingezet zich nu volop manifesteert. De financiële positie is sterk verbeterd en ook volkshuisvestelijk laat De Key goede prestaties zien. Er is een nieuwe strategische koers bepaald met heldere keuzes; een focus op woonstarters en op het gebied binnen en net buiten de ring van Amsterdam. Dit komt de maatschappelijke prestaties ten goede. Het Startblok, een gemeenschap voor jonge woonstarters, waaronder statushouders, is een goed voorbeeld hiervan.

Ook de omgeving blijft sterk in beweging. Dit stelt de corporatie steeds voor nieuwe grote uitdagingen. De raad is er van overtuigd dat De Key met de nieuwe positionering haar taken en maatschappelijke verantwoordelijkheden in 2016 nog sterker en krachtiger kan invullen en dankt alle betrokkenen voor hun inzet in 2015.

Hoogachtend,

Mr. F.H.G. de Grave

Voorzitter RvC

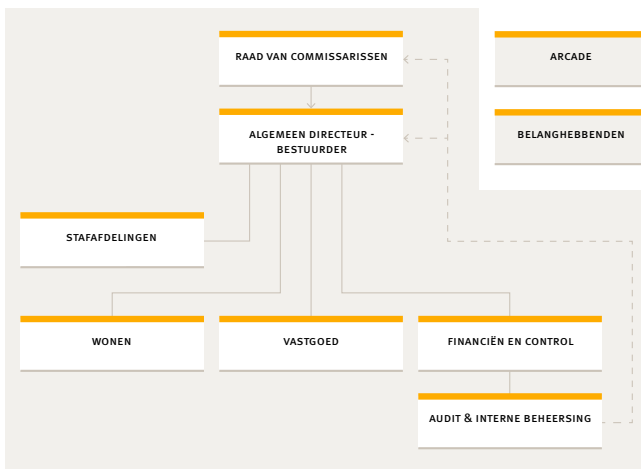
Amsterdam, 28 juni 2016

Governance

We vinden goed ondernemingsbestuur (corporate governance) van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing.

Governancestructuur

Dit is de governancestructuur van De Key op 31 december 2015 (een uitgebreider organisatieschema staat in hoofdstuk 8, Organisatie):



De medewerker Audit & Interne Beheersing valt onder de verantwoordelijkheid van de directeur Financiën & Control en rapporteert functioneel aan zowel de directie als aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. De interne auditor rapporteert en adviseert gevraagd en ongevraagd aan de Directie en de AuditCieRVC. Dit is vastgelegd in het auditreglement.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten van De Key. Ze zijn nader uitgewerkt in de reglementen van bestuur en directie. Hierin staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2015 heeft de directie over 75 directievoorstellen besluiten genomen. Het bestuur heeft één bestuursbesluit genomen over een overeenkomst aanvullend op de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

Aan de besluitvorming gaat een intern proces vooraf. Dat proces bestaat uit allerlei beheersingsmaatregelen die de kwaliteit van de besluitvorming waarborgen. Zo speelt bij de besluitvorming rond (des)investeringen bijvoorbeeld het Investeringscomité een belangrijke rol. En voor een aantal (materiële) besluiten van het bestuur moet de RvC vooraf toestemming geven.

Algemeen directeur-bestuurder

Sinds 13 januari 2014 is de heer Leon Bobbe (1955) algemeen directeur-bestuurder.

Nevenfuncties van de heer Bobbe

De heer Leon Bobbe is lid Raad van Toezicht Montessori Scholengemeenschap Amsterdam (vmbo, mavo, havo, vwo) (sinds 2010).

Permanente educatie

In de Governancecode woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. De bestuurder van De Key heeft in 2015 43 PE-punten behaald in zes activiteiten, waarvan twee gezamenlijk met de RvC in incompanytrainingen. Dit betekent dat de bestuurder minimaal 65 punten moet behalen in 2016 of 2017.

Governancecode

We onderschrijven de uitgangspunten voor het inrichten van haar organisatie, zoals ze in de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties staan. In 2015 is een nieuwe governancecode verschenen. De code gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. In de praktijk passen we de nieuwe code al toe, maar nog niet alles is ook vastgelegd in statuten en reglementen. Dit gebeurt in 2016, in samenhang met de wijzigingen door de herziene Woningwet. Daarnaast geldt voor enkele onderwerpen het principe 'leg uit':

- Individuele beoordeling RvC-leden (zie hoofdstuk 1, Verantwoording van de Raad van Commissarissen).
- Prestatieafspraken met gemeenten over de uitvoering van het geldende volkshuisvestingsbeleid: deze zijn wel gemaakt in de gemeenten waar De Key actief is (Amsterdam, Diemen en Zandvoort), maar de gemeenten waar wij ons bezit willen afstoten (Hillegom en De Bilt) hebben wij een brief gestuurd

met onze voornemens en het voorstel geen afspraken te maken. De gemeenten Hillegom en De Bilt hebben niet op deze brief gereageerd.

- Volgens artikel 4.8 van de code wordt ruim aandacht besteed aan een aantal onderwerpen in zowel het ondernemingsplan als het volkshuisvestingsverslag. We kiezen ervoor dit vooral te doen in het jaarverslag. Het ondernemingsplan ('de Koers') is meer strategisch van aard.
- Door het eenhoofdige bestuur voldoen we niet aan de evenwichtige verdeling man/vrouw. In de selectieprocedure is dit onderwerp onderdeel van het profiel van de bestuurder.

Een aantal (nieuwe) zaken wordt voor het eerst in dit volkshuisvestingsverslag verantwoord. Voor enkele andere geldt dat dat pas in het volgende volkshuisvestingsverslag gebeurt, als we volgens de nieuwe regels rapporteren.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2015 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Ten slotte zijn er geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de raad.

Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt

In 2015 hebben we met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken (BZK) informatie uitgewisseld over de meldingsplicht uit MG2001-26 (nevenactiviteiten). Het contact ging vooral over de stand van zaken van eerder gemelde nevenactiviteiten: grondposities, de deelname aan Glasvezelnet Amsterdam, REM Eiland, Corodex in Zandvoort en de opzet van onze verkoopprocessen.

In 2015 heeft KPMG een rapport van bevindingen opgesteld over de opzet van de procesbeschrijvingen van de verkoopprocessen, nadat het ministerie dit had gevraagd.

Bij de verkooptransacties waarbij woningen betrokken zijn, hebben wij toestemming gevraagd aan BZK, zoals dat vereist is. Die toestemming hebben wij voor al deze verkopen gekregen.

In 2015 hebben we geen nieuwe activiteiten ondernomen of opgestart die wij moeten melden.

Horizontale dialoog en verantwoording belanghebbenden

Verschillende overlegorganen borgen de horizontale dialoog met diverse belanghebbenden (stakeholders) en hoe we verantwoording aan hen afleggen. Dit waren in 2015 de Zandvoortse raad van advies EMM (Eendracht Maakt Macht) en de huurdersorganisatie Arcade. Verder hebben wij in 2015 diverse bijeenkomsten georganiseerd met bewonerscommissies, stadsdelen en maatschappelijke organisaties rond zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid. In hoofdstuk 7, Belanghebbenden, is een overzicht van de activiteiten per belanghebbende opgenomen.

Strategie en beleid

Ruimte voor beweging: zet je eerste stap op de woningmarkt

In september 2015 heeft De Key haar nieuwe koers 'Ruimte voor beweging' vastgesteld. De basis daarvan is dat De Key bijdraagt aan de dynamiek van de stad door binnen en net buiten de Amsterdamse ring A10 mensen de kans te bieden om hun eerste stappen te zetten op de woningmarkt.

De koers is met de organisatie gedeeld op een personeels-bijeenkomst op 6 oktober. We zijn met elkaar aan de slag gegaan met het doorleven van de nieuwe koers. Wat betekent de nieuwe koers van De Key? Wat doen we vooral wel en wat doen we daarom niet meer en waarom niet? Van de nieuwe koers is een korte animatie gemaakt die op onze website te vinden is. De koers is ook in gedrukte vorm verschenen. Dit boekje geven we aan belanghebbenden tijdens de gesprekken die we met hen voeren.

'Ruimte voor beweging' is voor Amsterdam en Diemen. Voor Zandvoort stellen we een aparte strategie op. Daar zijn we gestart met een traject met het huurdersplatform Zandvoort en de gemeente om te komen tot een gedeelde visie op de volkshuisvestelijke opgave in Zandvoort. Op basis daarvan maken we keuzes die we meenemen in de portefeuillestrategie van De Key.

In 2015 zijn we begonnen met de voorbereidingen voor een nieuwe portefeuillestrategie met de nieuwe koers als uitgangspunt. Daarnaast zijn we gestart met de voorbereidingen voor het scheidingsvoorstel DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang) – niet-DAEB dat we in 2016 moeten indienen in het kader van de herziene Woningwet. Omdat beide trajecten veel met elkaar te maken hebben, worden ze verder samen uitgewerkt in 2016. Nadat we de portefeuillestrategie hebben vastgesteld, gaan we deze uitwerken in de complexstrategie. Daarna stellen we complexplannen op, die worden uitgevoerd en gemonitord. Zo doorlopen we alle stappen van het beleidsproces.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Onderstaande figuur geeft het interne risicobeheersings- en controlesysteem van De Key schematisch weer. Voor de verschillende onderdelen van het interne risicobeheersings- en controlesysteem zijn kaders en uitgangspunten beschreven aan de hand waarvan de betreffende onderdelen verder worden verankerd in de organisatie. In 2016 werken wij het begrip risicobereidheid uit en de maatregelen die we nemen om de cultuur, het gedrag en de motivatie van haar werknemers te beïnvloeden (soft controls).

Intern risicobeheersings- en controlesysteem



Procesmanagement

We hebben onze processen beschreven en vastgelegd in de software van Mavim Rules. In 2015 hebben wij een overzicht gemaakt van de processen die bij interne (risico)beheersing het belangrijkste zijn en die aansluiten op het verdienmodel dat wij hanteren. Deze kernprocessen zijn vervolgens vertaald naar een procesmodel dat wij jaarlijks evalueren en zo nodig actualiseren. Om procesmanagement te verankeren in de organisatie, besteden wij in 2016 aandacht aan de invulling van ‘eigenaarschap van processen’.

Risico- en compliancemanagement

In 2014 is gestart met het analyseren en rapporteren van de risico's volgens een thematisch overzicht. Een selectie van de belangrijkste onzekerheden die we hebben geïdentificeerd aan de hand van externe ontwikkelingen en de nieuwe koers, hebben we hierna beschreven.

In 2016 gaan wij aan de slag met de verdere vormgeving van risicomanagement. Enkele voorbeelden daarvan zijn de concretisering van risicobereidheid (zie hierna), de opzet van een risico control matrix op procesniveau (per kernproces stellen wij een risico control matrix op) en het creëren van bewustwording binnen de organisatie (door middel van een risicomanagement simulatiespel).

Risicobereidheid

De risicobereidheid die we wensen is in 2015 steeds onderwerp van gesprek in zowel de directie als de RvC. In 2016 is het doel om de risicobereidheid te concretiseren.

De risicobereidheid, de integriteit en de professionaliteit van de organisatie bepalen samen de volwassenheid van de organisatie. De mate van risicobereidheid wordt gekoppeld aan de gevolgen van de risico's op een drietal gebieden, te weten financiële schade, imago-/reputatieschade en corrigerende maatregelen toezichthouders.

In 2016 zullen zowel de RvC als de directie en leidinggevendenden risico's prioriteren. Verder is in 2015 en begin 2016 bij de prioritering van de verbeteracties rekening gehouden met de risicobereidheid per kernproces.

Compliance management

De Engelse term compliance betekent zoiets als “werken volgens het boekje”, waarbij gekeken wordt naar algemene wet- en regelgeving, corporatie specifieke regels en interne kaders. Management duidt in dit kader op de borging van deze wet- en regelgeving binnen de organisatie.

Met BDO zijn we eind 2015 gestart met het opstellen van een overzicht van alle relevante wet- en regelgeving. Daarbij kijken we ook in welke mate dat is verankerd in de processen en in hoeverre een eigenaar is aangewezen. Daarna onderzoeken we hoe de compliance (functie) binnen De Key het best te organiseren.

Auditing

In 2015 hebben wij een jaarplan opgesteld dat uitgaat van een samenwerking tussen de afdeling Audit en de afdeling Planning & Control. De medewerker Audit & Interne Beheersing beoordeelt of de kernprocessen adequaat zijn beschreven, geïmplementeerd en worden nageleefd in de dagelijkse praktijk, en de controllers toetsen of specifieke beheersmaatregelen hebben gewerkt. Hiertoe zijn in totaal tien audits (vijf nieuwe onderwerpen en vijf vervolgaudits) en zeven toetsingen uitgevoerd.

De managementteams bespreken ieder kwartaal de voortgang van de verbeteracties. De medewerker Audit & Interne Beheersing en de manager Planning & Control bespreken de resultaten van de werkzaamheden, zowel de individuele rapportages als de opvolging van de actieplannen, met de directie en met de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Risicoparagraaf

Zowel externe ontwikkelingen als de inrichting van onze organisatie hebben invloed op de realisatie van onze koers. Niet alleen de maatschappelijke omgeving waarin De Key werkt, is continu in ontwikkeling, maar ook wij zelf bewegen mee. Dit is samengevat in ons thematisch risico-overzicht zoals opgenomen in de figuur op pagina 16.



Externe ontwikkelingen

Externe ontwikkelingen kunnen we niet (altijd) beïnvloeden of beheersen met maatregelen, maar we kunnen er wel op anticiperen, bijvoorbeeld met scenario's. Op basis van een externe analyse hebben we een aantal factoren geïdentificeerd die de grootste onzekerheid of gevolgen hebben voor De Key. Hierna hebben we voor die factoren de belangrijkste ontwikkelingen beschreven waarmee we op dit moment worden geconfronteerd.

Politiek

Wet- en regelgeving

De effecten van het nieuwe woningwaarderingssysteem, passend toewijzen en de huursombenadering zijn in onze meerjarenbegroting 2016-2020 verwerkt en in de waardering van het vastgoed in deze jaarrekening.

Eind 2017 vindt evaluatie plaats van de verhuurderheffing. Bij de presentatie van de rijksbegroting 2016 van Wonen is aangegeven dat het kabinet ervan uitgaat dat de heffing ook in de toekomst blijft bestaan en verder oploopt. Vanaf 2018 volgt de raming van de verhuurderheffing de reeks die in het regeerakkoord is afgesproken: de verhuurderheffing wordt op termijn evenredig verhoogd met het gebruik van de huurtoeslag als gevolg van de maatregelen op de huurmarkt. Aedes heeft eind 2015 berekend dat dit betekent dat de verhuurderheffing in 2018 stijgt naar € 2 miljard. Als de tekorten op de huurtoeslag in de heffing worden betrokken, stijgt de verhuurderheffing naar € 2,5 miljard bij ongewijzigd beleid.

In de waardering van het vastgoed in de jaarrekening hebben we er rekening mee gehouden dat de verhuurderheffing de komende jaren stijgt en dat de regeling na 2017 wordt gecontinueerd. Vooralsnog hebben we nog niet ingerekend dat de verhuurderheffing stijgt naar een omvang van € 2,5 miljard voor de sector. Het effect hiervan hebben we uitgerekend in een gevoeligheidsanalyse. Hiervoor verwijzen we naar de jaarrekening. Het resultaat van de gevoeligheidsanalyse is dat als de verhuurderheffing voor de gehele sector toeneemt naar € 2,5 miljard, de loan to value minder snel zal dalen, doordat

de bedrijfswaarde verder afneemt. Dit heeft ook effect op het moment waarop De Key voldoet aan de norm van 75% voor de loan to value op bedrijfswaarde. Naar verwachting zal dan pas in 2017 aan de norm worden voldaan.

Vanaf 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht. In 2016 krijgen bepaalde onderwerpen van de wet nadere invulling in publicaties van ministeriële regelingen. Onderwerpen waarvoor dit naar verwachting geldt, zijn woningmarktregio's, het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB, richtlijnen voor opbrengst- en kostenverdeling bij administratieve scheiding en de opzet van het financieel reglement. Eind 2016 wordt het scheidingsvoorstel ingediend bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en voldoet de governancestructuur van De Key en haar verbindingen aan de eisen van de wet. Zie voor een verdere toelichting paragraaf Toekomstverwachtingen in hoofdstuk 9.

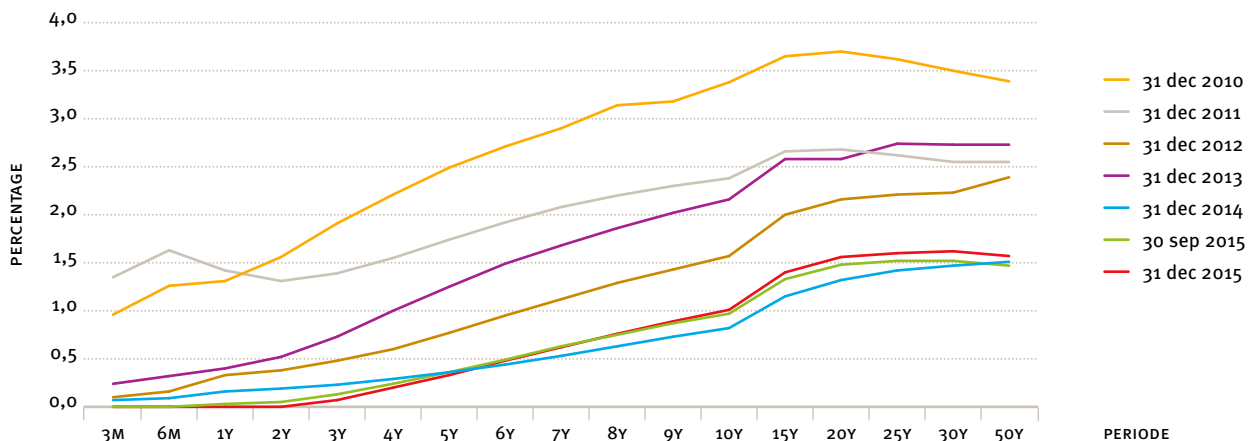
Toezichthouders

Onderdeel van de herziene Woningwet is ook een wijziging in de structuur van het externe toezicht. In mei 2015 heeft de minister aangegeven dat hij het noodzakelijk vindt om de institutionele kaders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te versterken. Het WSW speelt een centrale rol in de financiering en risicobeheersing van het corporatiestelsel. Versterking van de institutionele kaders zorgt ervoor dat de positie van het WSW duurzaam zeker wordt gesteld. Verder geeft dit zekerheid voor gemeenten die als achtervang fungeren voor de geborgde leningen.

Belanghebbenden (onder andere gemeenten en huurders)

In de herziene Woningwet speelt de relatie van de corporatie met de huurders en de gemeente een belangrijke rol. We zijn verplicht om zowel met de gemeente als met de huurders meer informatie te delen. Daarnaast spelen bijvoorbeeld de huurders een grotere rol bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente. Deze nieuwe rollen nemen we op in onze processen en we zijn hierover in gesprek met de huurders en de gemeenten om vorm te geven aan de nieuwe regels. We betrekken net als de afgelopen jaren huurders en gemeenten bij ons werk, alleen

Ontwikkeling rentevisie grootbanken



kent de samenwerking vanaf nu meer regels waar we ons aan moeten houden.

Economisch

Rente en (her)financiering

We ontwikkelen zelf geen rentevisie, maar deze ontlene we aan de publicatie van de grootbanken in Nederland. Deze ontwikkeling is weergegeven in bovenstaande figuur. De verwachting van deze banken is dat de komende jaren de rente slechts beperkt zal stijgen.

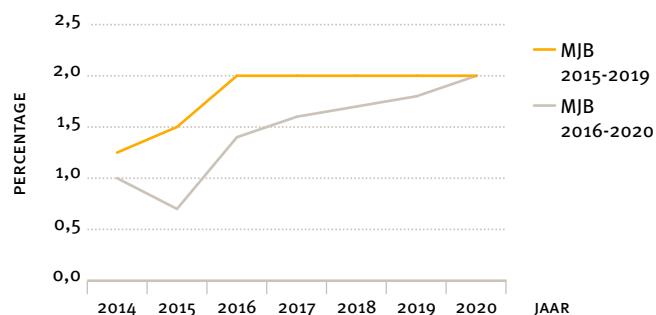
De lage rentestand heeft voor De Key een positief effect op de leningen die in aanmerking komen voor een renteherziening. Het renterisico van De Key is ruimschoots onder de norm van zowel het WSW als onze eigen norm, zoals vastgelegd in het treasurystatuut.

In de meerjarenbegroting 2016-2020 hebben we vastgesteld dat wij over voldoende liquide middelen beschikken om de huidige voorgenomen investeringen uit eigen middelen te financieren. De ontwikkeling van de rente heeft dus geen effect op nieuw aan te trekken leningen. De ontwikkeling van de rente is onderdeel van onze gevoeligheidsanalyses.

Inflatie

We ontwikkelen zelf geen prijsinflatievisie. De visie op de ontwikkeling in het huidige verslagjaar en het begrotingsjaar ontlene we aan de laatste prognoses van het Centraal Planbureau. In de volgende figuur is deze ontwikkeling samengevat. Voor de verhoging van de huren is vanaf 1 juli 2016 naar verwachting de huursombenadering van toepassing. Voor DAEB-woningen geldt dat de totale verhoging maximaal 1% boven inflatie mag bedragen. De ontwikkeling van de inflatie heeft een direct effect op de ontwikkeling van deze kasstroom. De ontwikkeling van inflatie is onderdeel van onze gevoeligheidsanalyses. Zie voor een verdere uitwerking de toelichting op de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde in de jaarrekening.

Ontwikkeling inflatie



Demografisch

Klanten (huurders en kopers)

De wet- en regelgeving heeft ook effect op onze huurders en potentiële kopers. De inkomens van onze huurders blijven achter onder druk van overheidsmaatregelen. Deze invloeden hebben voornamelijk geen grote effecten op het percentage huurachterstand.

De verkoopmarkt in Amsterdam heeft zich in 2015 zeer positief ontwikkeld. Hierdoor is de verwachting dat het tempo van de groei van de verkoopprijzen eerder daalt naar inflatieniveau dan voorzien in de meerjarenbegroting 2015-2019. Onze mogelijkheden om te investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad worden bepaald door zowel de omvang van de verkoopkasstroom als de omvang van de exploitatiekasstromen.

Interne organisatie

Strategisch-tactisch

Bij het opstellen van de nieuwe koers in 2015 hebben we een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierna sommen we de belangrijkste strategische risico's op. In 2016 organiseren we een nieuwe werksessie voor de directie aangevuld met enkele sleutelfunctionarissen. Tijdens die werksessie houden wij de bestaande risico-inventarisatie tegen het licht en actualiseren en/ of vullen die aan met nieuwe risico's. Vervolgens maken

wij een inschatting van de kans van optreden, de mogelijke impact in geval van optreden en het huidige niveau van beheersing. De resultaten hiervan vatten we samen in een strategische risicokaart. Op basis daarvan formuleren we beheersmaatregelen.

Beweging creëren / Portefeuillestrategie en vastgoedbeheer

- Als er te weinig doorstroming in ons bezit zit, bestaat het risico dat wij niet snel genoeg toegroeien naar een toetredersvoorraad, waardoor de realisatie van onze strategische keuzes in het gedrang komt.
- Als toevoeging via nieuwbouw stagneert, bestaat het risico dat wij niet voldoende vernieuwing in de portefeuille realiseren, waardoor wij te maken krijgen met hogere bedrijfslasten door veroudering van de voorraad.

Beweging financieren / Financiële continuïteit

- Als de huurontwikkeling sterk wordt beperkt en/of meer belast, bestaat het risico dat ons vermogen niet in stand blijft, waardoor de kosten-batenverhouding uit balans raakt.
- Als we vanuit rendementsperspectief de verkeerde woningen verkopen, bestaat het risico dat ons vermogen niet in stand blijft.

Beweging organiseren / Organisatiestructuur en besturing

- Als het management niet beschikt over voldoende vaardigheden om cultuurverandering te bewerkstelligen, bestaat het risico dat medewerkers onvoldoende worden meegenomen in cultuurverandering, waardoor de gewenste cultuurverandering niet wordt bewerkstelligd.

Hierna is een beschrijving van belangrijke ontwikkelingen in de interne organisatie opgenomen. Deze ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de beheersing van onze operationele activiteiten en de naleving van wet- en regelgeving. Onder de noemer compliance besteden wij apart aandacht aan fiscale zaken en integriteit. Voor de portefeuillestrategie verwijzen wij naar paragraaf Strategie en beleid in hoofdstuk 2. Voor de financiële continuïteit verwijzen we naar hoofdstuk 9, Financiële continuïteit. In dat hoofdstuk is ook aandacht voor de financiële positie en financiële kengetallen.

Operationeel-financieel

Kernprocessen

Voor diverse kernprocessen hebben we in 2015 het beleid en de procesbeschrijvingen opnieuw vastgesteld en geïmplementeerd. Enkele voorbeelden zijn het desinvesteringbeleid, inclusief een zakenpartnertoets, het inkoopbeleid en het klachtenbeleid. Verder actualiseren wij in 2016 het informatiebeveiligingsplan.

Een externe partij heeft een onderzoek uitgevoerd naar de fraudegevoeligheid van onze processen. De aanbevelingen die hieruit naar voren zijn gekomen, zetten wij in 2016 om in een actieplan voor de verdere verbetering van de administratieve organisatie en interne beheersing.

De gasexplosie in de Beukenhorst in Diemen op 4 september 2014 heeft veel impact gehad op de bewoners en de organisatie. Het incident heeft vele fases gekend en we kunnen het nu afsluiten doordat de geleerde lessen zijn opgenomen en geborgd in het aangescherpte calamiteitenbeleid en calamiteitenplan. De uit te voeren acties zijn beschreven en worden uitgevoerd door de calamiteitencoördinator, onder verantwoordelijkheid van de directeur Wonen. Verder zijn onze medewerkers getraind, en met onze collega-corporaties en de federatie is een liasontraining gedaan. Crisismanagement is door dit alles op een hoger plan gebracht.

Voor een nadere toelichting op Planning & Control wordt verwezen naar hoofdstuk 9, Financiële continuïteit. Voor een nadere toelichting op middelen wordt verwezen naar hoofdstuk 8, Organisatie.

Compliance

Naleving wet- en regelgeving

In 2015 zijn we gestart met de implementatie van de herziene Woningwet. Een verdere toelichting staat in de paragraaf Toekomstverwachtingen in hoofdstuk 9. Verder zijn we begonnen met het structureel beoordelen van de privacyaspecten in al onze processen. De inventarisatie is gereed en leidt tot een verbeterprogramma.

In het *Treasury Beleidsplan* is het beleid voor verantwoord beleggen vastgelegd. De positie aan beleggingen is eind 2015 nihil. We hebben geen derivaten. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de risico's verwijzen we naar de post langlopende schulden in de jaarrekening, en ook naar de paragraaf Financiële instrumenten in de jaarrekening.

Fiscale zaken

In 2015 zijn we met behulp van externe ondersteuning doorgegaan met het afwikkelen van btw-aangiftes uit eerdere jaren. Ook zijn diverse bedrijfsonderdelen getraind op fiscale actualiteiten. Om de borging van fiscale kennis en activiteiten centraal te coördineren, is een intern fiscaal overleg ingericht.

Integriteit

Ook in 2015 heeft de organisatie zich intensief beziggehouden met het onderwerp integriteit. Veel van de beleidsvoornemens uit 2013 zijn inmiddels permanent onderdeel van ons denken en handelen. Centraal thema in ons integriteitsbeleid is actief de dialoog aangaan met elkaar. Integriteit is een vast onderdeel van werkoverleggen; incidenten worden breed gedeeld in werkoverleggen of centrale bespreking, waardoor het lerende effect binnen De Key breed wordt gestimuleerd. We zorgen voor extra aandacht in trainingen bij afdelingen waar zich regelmatig integriteitsdilemma's voordoen. Als onderwerp wordt integriteit transparant benaderd. Wij zien dat de open en communicatieve aanpak bijdraagt aan bewustwording en preventie van integriteitsschendingen.

Een onafhankelijk onderzoeksbureau heeft in 2015 een onderzoek gedaan naar fraudegevoeligheid van onze processen, waaronder het proces van complexmatige verkoop. Dit proces hebben we in 2015 aangepast. In het onderzoek is ook gekeken naar de integriteitsbeleving. De directie heeft de resultaten van deze onderzoeken gebruikt om het gesprek over integriteit te voeren. De conclusies bevestigen dat een hoge mate van persoonlijke integriteit de kans op fraude of ander niet-integer handelen verkleint.

Aantal meldingen over integriteit 2013-2015

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan integriteits-schendingen
2015	7	5
2014	10	5
2013	14	10

De cijfers van 2015 bevestigen de dalende trend van het aantal meldingen die gaan over integriteit of aan integriteit gerelateerde dilemma's. In 2015 zijn in totaal zeven integriteitsdilemma's gemeld. De afdelingen Personeel & Organisatie (P&O), Juridische Zaken en het management onderzoeken alle meldingen. P&O zorgt ervoor dat de incidenten aandacht krijgen in de managementteams. Leidinggevenden informeren de medewerkers tijdens teamoverleggen over preventieve maatregelen of aanpassingen van bestaande afspraken.

Visitatie en overige kwaliteitsmetingen

Visitatie

We zijn in 2012 voor het laatst gevisiteerd door visitatiebureau Cognitum over de periode 2008-2011. Begin 2016 hebben we na een selectieprocedure wederom Cognitum opdracht gegeven de visitatie over de periode 2012-2015 uit te voeren.

Huurdertevredenheid

KWH onderzoekt de tevredenheid van de huurders van De Key over de uitgevoerde werkzaamheden. KWH enquêteert nieuwe huurders, bewoners die een reparatieverzoek hebben ingediend of de huur hebben opgezegd, en huurders in complexen waar planmatig onderhoud is uitgevoerd. Verder stuurt KWH enquêtes naar willekeurig gekozen huurders met vragen over hoe zij het contact met De Key ervaren. Ten slotte meet KWH voor De Key de tevredenheid van kopers van onze woningen. De enquêtes worden voornamelijk digitaal ingevuld, een derde van de enquêtes is telefonisch. In 2015 deed 27% van de huurders die een enquête ontvingen mee aan het onderzoek.

KWH-label gehaald met een 7,2

De norm van De Key is minimaal een 7,0 als totaalscore op de KWH-meting. Met een 7,2 voldoen we in 2015 aan haar norm. De norm van KWH is voor alle processen een 7,0, behalve voor het *uiten van ontevredenheid*, daarbij ligt de KWH-norm op een 6,5. KWH heeft besloten dat het onderdeel Uiten van ontevredenheid in 2015 niet van invloed is op het behalen van het keurmerk KWH-Huurlabel. Reden hiervoor is dat volgens KWH uit analyses blijkt dat de resultaten van dit onderdeel niet in alle gevallen voldoende handvatten bieden voor gestructureerd leren en verbeteren. We hebben in 2015 het KWH-huurlabel gehaald.

In onderstaande tabel, waarin de cijfers van 2014 en 2015 staan, vallen vooral de stijgingen op bij de onderdelen *Contact* en *Woning verlaten*. Ook valt op dat het cijfer voor *Planmatig onderhoud* juist flink is gedaald. Gelukkig ligt deze score nog wel boven de norm van een 7,0, maar we streven wel naar een hoger cijfer, en besteden daar het komende jaar aandacht aan.

We willen dat het huurdersoordeel zich de komende jaren beweegt op het landelijk niveau van het gemiddelde van XL-corporaties uit de Aedes-benchmark. Een afwijking van hoogstens 0,2 onder het gemiddelde is toegestaan met een minimumwaardering van 7,0. In de benchmark 2015 bedraagt het XL-gemiddelde 7,2.

Algemene tevredenheid huurders 2014 - 2015

Categorieën	Score 2015	Score 2014
Contact	7,3	6,5
Woning zoeken	7,6	7,2
Woning betrekken	7,6	7,3
Woning verlaten	7,6	6,9
Uitvoering reparaties	7,5	7,6
Planmatig onderhoud	7,2	8,0
Uiten van ontevredenheid	5,4	5,4
Verkoop woningen	7,7	7,3
TOTAALCIJFER	7,2	7,0

Huisvesten van onze doelgroepen

We werken voor de volgende doelgroepen:

- woningzoekenden die minder dan € 34.911,- verdienen en dus in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;
- studenten die wij veilige en betaalbare woningen bieden in Amsterdam;
- mensen die zelfstandig kunnen wonen met begeleiding van zorg- en welzijnscollega's;
- woningzoekenden die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, omdat ze tussen de € 34.911,- en € 48.750,- verdienen.

De laatste groep bieden wij de keuze tussen de huur van een vrijesectorwoning tot € 971,- en een betaalbare koopwoning.

Om dienstverlening dicht bij huurders en woningzoekenden te brengen, hebben we in 2015 onze digitale dienstverlening uitgebreid door een nieuwe website. De nieuwe site is nu helemaal gericht op de taken die onze huurders en woningzoekenden daar willen uitvoeren. Daarnaast zijn we gestart met de pilot Wijkgericht werken, waarin vaklieden en beheerders samenwerken in de wijk.

Onze portefeuillestrategie is gebaseerd op het behouden van 88% van onze zelfstandige woningen in de sociale huur. De woningen die we opnieuw verhuren, verhuren we voor de streefhuur; die streefhuur is gerelateerd aan de portefeuilledoelstellingen. Studentenwoningen toppen wij

voor het grootste deel af op de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar. En voor huishoudens met kinderen en een inkomen lager dan € 29.800,- toppen wij de huur af op de eerste aftoppingsgrens.

Omvang en ontwikkeling van de portefeuille

De exploitatieportefeuille bestaat eind 2015 uit 36.594 verhuureenheden. De mutaties in 2015 lichten wij in deze paragraaf toe.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw gaat het om 28 woningen Sophiaweg in Zandvoort en bedrijfsnonroerendgoed ruimte (BOG) in project Kop Wibaut.

Verkoop van woningen en parkeerplaatsen

We hebben in 2015 in totaal 372 woningen verkocht, waarvan 55 aan zittende huurders. Daarnaast zijn er 41 parkeerplaatsen verkocht en 60 BOG-eenheden. Van de woningen die we in 2015 uit de bestaande voorraad hebben verkocht, had 59% een verkoopprijs tot € 225.000,-. Deze verkoopprijs ligt binnen het bereik van de middeninkomens.

Sloop

De voorraad is afgenomen wegens het uit exploitatie nemen van 700 containerwoningen in de Houthavens en vier BOG-ruimten.

Omvang en ontwikkeling portefeuille (TI)

	Stand 2014	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Ov. Mutaties	Stand 2015
Sociale verhuur	23.422	28		-293	0	-137	23.020
Studentenhuisvesting	5.757			-12	-453	-53	5.239
Short Stay Facilities	1.557				-247	70	1.380
Vrije sector	1.468			-67		127	1.528
Woonzorg	282						282
BOG	1.484	1		-60	-4	-27	1.394
Parkeren	3.521			-41		14	3.494
Overig	241					16	257
TOTAAL	37.732	29	0	-473	-704	10	36.594

Verdeling verhuureenheden naar gemeente

Gemeente	Zelfstandig	Onzelfstandig	BOG ¹⁾	Parkeren	Woon-zorg	Overig	Totaal
Amsterdam	23.279	3.390	1.283	3.128	101	194	31.375
Diemen	927	800	45	11	181	1	1.965
Zandvoort	2.543	0	66	355		61	3.025
Hillegom	208	0	0	0		1	209
De Bilt	0	20	0	0	0	0	20
TOTAAL	26.957	4.210	1.394	3.494	282	257	36.594

1) Bedrijfsnonroerendgoed

Overige mutaties

Onder de post overige mutaties verwerken we de overhevelingen van sociale verhuur naar vrije sector bij nieuwe verhuringen en de administratieve correcties op ons bezit.

Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling

Het huurprijsbeleid is erop gericht betaalbare en passende huisvesting te bieden aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.911,-. Daarbij zoeken we naar evenwicht tussen prijs en kwaliteit. Bij zelfstandige sociale huurwoningen streven we naar een huurprijs van 100% van de maximale huur, op grond van het woningwaarderingssstelsel.

Percentage zelfstandige woningen van De Key naar rekenhuur per 31 december 2015 in Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Hillegom

	Huurklasse ¹⁾	2015	2014
Goedkoop	< € 403,06	24%	25%
Betaalbaar	€ 403,06 - € 618,24	51%	51%
Maximale huurgrens	€ 618,24 - € 710,68	13%	17%
Vrije sector middel duur	€ 710,68 - € 971,00	9%	5%
Vrije sector duur	> € 971,00	3%	2%
TOTAAL		100%	100%

1) In de huurklassen zijn de uiterste grenzen van één- en meerpersoons-huishoudens opgenomen.

Inkomensafhankelijke aftoppingen

Door de invoering van de schaarstepunten in combinatie met ons huurbeleid nam de beschikbaarheid van kleine meerkamerwoningen af. Daarom hebben we een inkomensafhankelijke aftopping in ons huurbeleid opgenomen. We bieden meerpersoonshuishoudens met kinderen een passende woning op maat aan, met een huur van maximaal € 618,24. Deze huurders komen hiervoor in aanmerking als het verzamelinkomen niet boven de € 29.800,- uitkomt.

Huurverhoging

We hebben per 1 juli 2015 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast op basis van het basishuurverhogingspercentage van 2,5% plus, afhankelijk van

het inkomen, een opslag van 2% of 4%. We hebben deze maximaal toegestane huurverhoging doorgevoerd inclusief de inkomensafhankelijke opslagen, met uitzondering van huishoudens uit de laagste inkomenscategorie (≤ € 34.229,-) en een huur boven de hoge aftoppingsgrens (€ 618,24); deze huishoudens hebben een huurverhoging gelijk aan het inflatiepercentage van 1% gekregen.

Huurders van woningen die op korte termijn in aanmerking komen voor sloop of renovatie en lopende huurcommissiezaken hebben geen huurverhoging gekregen.

Gezinnen uit de primaire doelgroep die tussen 1 januari en 1 juli 2015 gebruik hebben gemaakt van onze aftoppingsregeling, hebben ook geen huurverhoging gekregen. Zo komt hun huur niet meteen boven de aftoppingsgrens.

Op verzoek van de gemeente Amsterdam hebben we geen huurverhoging gegeven aan huishoudens met minimaal één kind, die in aanmerking komen voor het armoedebeleid van de gemeente Amsterdam, en een rekenhuur hebben boven de € 618,24. Het gaat hier om gezinnen met een langdurig inkomen onder de 120% van de bijstandsnorm; de gemeente Amsterdam heeft deze huishoudens aangewezen.

We hebben de huren van zelfstandige gereguleerde woningen in 2015 gemiddeld (ongewogen) met 2,5% verhoogd.

Aanpassingen woningwaarderingssstelsel

Op 1 oktober 2015 is het woningwaarderingssstelsel voor zelfstandige woningen gewijzigd. De WOZ-waarde is nu op een andere manier dan voorheen onderdeel van de woningwaardering. Door deze wijziging zijn de maximale huren van veel zelfstandige woningen gewijzigd. Bij 1506 woningen was de nieuwe maximale huur lager dan de huurprijs van de huidige huurder. De huren van deze woningen hebben we verlaagd naar de nieuwe maximale huur. Dit betekent een verlaging van de huurinkomsten van ruim € 50.000,- per maand.

Naar een optimale online dienstverlening

In de koers van De Key wordt klantgerichtheid genoemd als fundament voor onze manier van werken. Daarom sluiten we onze dienstverlening aan bij de behoeften van onze klanten. Waar mogelijk via digitale kanalen en waar nodig met persoonlijke contact. Huurders vinden het vanzelfsprekend dat zij op een snelle en effectieve manier geholpen worden. Digitale communicatiemiddelen zijn daarvoor bij uitstek geschikt.

Op 1 juli is de nieuwe website live gegaan. Het uitgangspunt van deze nieuwe website is de huurder: we hebben een website gemaakt waarop de huurder 24/7 zijn belangrijkste vragen kan stellen of taken kan uitvoeren. Uit onderzoek blijkt dat onze huurders voornamelijk reparatieverzoeken willen indienen en nieuwe woningen willen bekijken. Deze twee activiteiten zijn daarom prominent op de website gepresenteerd. Een huurder kan op ieder gewenst moment een reparatieverzoek melden en direct een afspraak met ons maken. Ook het proces dat daarop volgt hebben wij efficiënter gemaakt: het reparatieverzoek en de afspraak worden direct in ons primaire systeem verwerkt.

De website geeft de huurder veel mogelijkheden om zelf zaken te regelen. Naast het zoeken naar een nieuwe woning en het indienen van een reparatieverzoek kan een huurder online zijn lopende huurovereenkomst opzeggen. Ook het regelen van huisbewaring kan volledig geautomatiseerd.

Dagelijks krijgt de afdeling Woonservice veel vragen van huurders te verwerken. Wij hebben een inventarisatie gemaakt van de belangrijkste vragen en ook deze zijn prominent zichtbaar op de website. Wij geven huurders via een stappenplan advies over het oplossen van problemen met de burens. Maar ook welke stappen zij moeten ondernemen bij woningruil. Antwoorden op vragen die niet prominent op de website staan, kunnen bezoekers makkelijk vinden via een zoekveld.

In 2016 gaan we door met de ontwikkeling van de website. Huurders krijgen de mogelijkheid hun betaalhistorie te bekijken, persoonlijke gegevens te wijzigen en betalingen te verrichten. Naast het opzeggen van de huur wordt ook het afsluiten van de huurovereenkomst volledig gedigitaliseerd.

Toewijzing 2015 en (bijzondere) verhuringen

Toewijzingsafspraken gemeente Amsterdam

In Amsterdam zijn prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Amsterdam, Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. In de eerste helft van 2015 golden de afspraken uit Bouwen aan de Stad II (hierna: BADS II). Op 1 juli 2015 zijn de nieuwe samenwerkingsafspraken ingegaan.

Nieuwe verhuringen in 2015 ¹⁾

	Sociaal	Short Stay Facilities	Studenten- huisvesting	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen < € 34.911	893	2.858	1.957	5.708	99,74%	min 80%
Gezinsinkomen € 34.911 - € 38.950	5	0	0	5	0,09%	max 10%
Gezinsinkomen > € 38.950	10	0	0	10	0,17%	max 10%
TOTAAL	908	2.858	1.957	5.723	100,00%	100%

1) Van vier intermediaire verhuringen zijn geen gegevens beschikbaar.

In de periode januari tot en met juni 2015 hebben we onze woningen verhuurd volgens de afspraken uit BADS II.

Aandeel verhuringen afgezet tegen de huurklassen in Amsterdam, januari - juni 2015 ¹⁾

	Afspraak BADS II	Resultaat De Key
Percentage verhuringen tot € 618,24	min 50%	76%
Percentage verhuringen van € 618,24 - € 710,68	n.v.t.	15%
Percentage verhuringen vanaf € 710,68	max 25%	9%
EINDTOTAAL		100%

1) Alleen sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen en studentenwoningen (exclusief SSF).

In de periode juli tot en met december 2015 had 61% van de nieuwe verhuringen van zelfstandige sociale huurwoningen een huur onder de aftoppingsgrenzen (die horen bij de huishoudenssamenstelling). Daarmee voldoen wij nog niet aan de nieuwe samenwerkingsafspraken om 75% te verhuren onder de € 576,87/€ 618,24 (prijsspeil 2015). In het laatste kwartaal van 2015 zijn de afspraken nader uitgewerkt. Toen werd duidelijk dat Short Stay Facilities (SSF) niet meetellen bij de afspraken, terwijl wij daar wel van uitgegaan waren. Hierdoor konden wij niet voldoen aan de afspraak. Nu duidelijk is over welke verhuringen het gaat, doen we er alles aan om in 2016 wel te voldoen aan de afspraak.

Aandeel verhuringen afgezet tegen de huurklassen in Amsterdam, januari - juni 2015 ¹⁾

	Samenwerkings- afspraken	Resultaat De Key
Percentage verhuringen tot € 577,- en € 618,24	min 75%	61%

1) Alleen sociale huurwoningen en studentenwoningen (exclusief SSF).

Toewijzing van woningen in de sociale huur

In 2015 sloten we 97,1% van onze nieuwe huurcontracten in de sociale huur af met huishoudens met een verzamelinkomen tot en met € 34.911,- en 0,2% met huishoudens met een verzamelinkomen tussen de € 34.911,- en € 38.950,-. Wij voldoen hiermee ruimschoots aan de 90%-norm die de overheid stelt.

Aantal verhuringen naar doelgroepen

	2015	2014
Sociale verhuur	908	862
Studentenhuisvesting	1.957	2.117
Short Stay Facilities	2.858	2.753
Vrije sector	265	276
Parkeren	569	587
BOG	115	157
TOTAAL	6.672	6.752

Aantal verhuringen 2015 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal
Sociale verhuur	651	32	206	19	908
Studentenhuisvesting	1.512	445	0	0	1.957
Short Stay Facilities	2.437	421	0	0	2.858
Vrije sector	240	2	23	0	265
Parkeren	553	0	16	0	569
BOG	115	0	0	0	115
EINDTOTAAL	5.508	900	245	19	6.672

Verhuring aan speciale doelgroepen

We stellen woonruimte beschikbaar voor mensen uit de dak- en thuislozenopvang, statushouders en bewoners die als gevolg van overlast of stadsvernieuwing in aanmerking komen voor andere woonruimte. Met de verhuur van Wibo-woningen (Wonen in een beschermde omgeving) en woningen met miva/Wmo-aanpassingen (mindervalide/Wet maatschappelijke

ondersteuning), maken wij het huurders mogelijk om langer zelfstandig te wonen. En gezinnen met een lager inkomen krijgen voorrang op een meerkamerwoning. Ook huurders die zich inschrijven voor een coöptatiewoning met gedeelde voorzieningen en huurders die woningruil overeenkomen, helpen wij aan een woning. De inkomens van alle nieuwe huurders toetsen wij volgens de toewijzingsregels.

Verhuringen naar speciale doelgroep

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal
Regulier	365	21	154	19	559
Sociaal beheer	35	5	33		73
Stadsvernieuwing	29		6		35
Begeleid wonen	25				25
Atelierwoning	1				1
Miva/Wmo	4		2		6
Wibo	4	1	1		6
Coöptatie	88				88
Statushouders/COA	100	5	10		115
EINDTOTAAL	651	32	206	19	908

Sociale huurwoningen aanbieden (BBSH-tabel)

In de BBSH-tabel (Besluit beheer sociale huursector) zijn deze verhuringen van sociale huurwoningen opgenomen.

De huurklassen in onderstaande tabel zijn conform de huurgrenzen 2015, opgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Verhuringen sociale huurwoningen (BBSH-tabel) ¹⁾

Een persoon	Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 403,06	Huur € 403,07 t/m € 576,87	Huur > € 576,87	Totaal	
< 65 jaar	≤ € 21.950	Amsterdam	20	78	171	269	
		Diemen			9	9	
		Zandvoort		25	42	67	
		Hillegom			9	9	
	> € 21.950	Amsterdam	15	52	101	168	
		Diemen			2	2	
		Zandvoort		11	25	36	
		Hillegom		1	2	3	
	≥ 65 jaar	≤ € 21.950	Amsterdam		10	28	38
			Diemen			9	9
			Zandvoort		7	7	14
			Hillegom			3	3
> € 21.950		Amsterdam		8	10	18	
		Diemen				0	
		Zandvoort		8		8	
		Hillegom			1	1	
Subtotaal				35	200	419	654
Twee personen		Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 403,06	Huur € 403,07 t/m € 576,87	Huur > € 576,87	Totaal
< 65 jaar		≤ € 29.800	Amsterdam		6	30	36
			Diemen			3	3
	Zandvoort			5	2	7	
	Hillegom			1	1	2	
	> € 29.800	Amsterdam		2	16	18	
		Diemen			0	0	
		Zandvoort			3	3	
		Hillegom			0	0	
	≥ 65 jaar	≤ € 29.825	Amsterdam			15	15
			Diemen			1	1
			Zandvoort		2	6	8
			Hillegom			1	1
> € 29.825		Amsterdam		2	7	9	
		Diemen				0	
		Zandvoort		1	4	5	
		Hillegom				0	
Subtotaal				0	19	89	108

Verhuringen sociale huurwoningen (BBSH-tabel)¹⁾ (vervolg)

Drie of meer personen	Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 403,06	Huur € 403,07 t/m € 576,87	Huur > € 576,87	Totaal	
< 65 jaar	≤ € 29.800	Amsterdam		2	55	57	
		Diemen			8	8	
		Zandvoort				40	40
		Hillegom					0
	> € 29.800	Amsterdam		1	18	19	
		Diemen					0
		Zandvoort		2	15	17	
		Hillegom					0
≥ 65 jaar	≤ € 29.825	Amsterdam		1		1	
		Diemen				0	
		Zandvoort					0
		Hillegom					0
	> € 29.825	Amsterdam					0
		Diemen					0
		Zandvoort					0
		Hillegom					0
Subtotaal			0	6	136	142	
TOTAAL			35	225	644	904	

1) Van vier intermediaire verhuringen zijn geen gegevens beschikbaar.

Invulling van de vrije beleidsruimte

We voldoen aan de invulling van de vrije beleidsruimte, zoals met de verschillende gemeenten is afgesproken. De vrije beleidsruimte wordt onder andere gebruikt voor oplossingen op maat.

Invulling vrije beleidsruimte

Amsterdam	Aantal verhuringen sociaal	Sociaal beheer	Beleidsruimte benut	Ruimte
2015	651	35	5%	
2014	675	40	6%	5%
Diemen	Aantal verhuringen sociaal	Passende woningtoewijzing ¹⁾	Beleidsruimte benut	Ruimte
2015	32	5	16%	
2014	14	1	7%	geen begrenzing
Zandvoort 30%-regeling	Aantal verhuringen sociaal	Passende woningtoewijzing ¹⁾	Beleidsruimte benut	Ruimte
2015	206	33	16%	
2014	151	12	8%	30%
Hillegom 2%-regeling	Aantal verhuringen sociaal	Passende woningtoewijzing ¹⁾	Beleidsruimte benut	Ruimte
2015	19	0	0%	
2014	22	0	0%	2%

1) De Key gebruikt passende woningtoewijzing om op maat oplossingen te bieden.

Zandvoort

Ook in 2015 heeft het experiment Passend Wonen Zandvoort toegevoegde waarde gehad voor de doorstroming in Zandvoort. Naast de reguliere toewijzingen binnen het bestaande woningbezit (6 woningen) zijn er eind mei 2015 10 woningen in het nieuwbouwcomplex De Nieuwe Sophia opgeleverd aan

kandidaten van Passend Wonen Zandvoort. Hierdoor zijn er in totaal 16 woningen toegewezen aan huurders van 65 jaar en ouder die hun eengezinswoning hebben ingeruild voor een appartement. In totaal zijn er 33 woningen verhuurd vanuit de verhuisketen (exclusief de eerste schakel) binnen Passend Wonen Zandvoort.

Dat gaat om huishoudens met kinderen, huurders die doorschuiven naar een grotere woning en jonge starters op de woningmarkt.

Eind juni 2015 heeft de eerste evaluatie met de klankbordgroep plaatsgevonden. De deelnemers van de klankbordgroep waren positief verrast over de resultaten van het experiment Passend Wonen Zandvoort.

Het experiment eindigt in maart 2016, maar we hebben besloten om de looptijd te verlengen met de periode die we in Zandvoort nodig hebben om de koers voor Zandvoort vast te stellen. Naar verwachting is dit medio 2016. Ook wordt in deze periode gemonitord of, en welke gevolgen Passend Toewijzen heeft voor Passend Wonen. Zodra de nieuwe koers voor Zandvoort is vastgesteld, nemen we een besluit over het experiment Passend Wonen Zandvoort.

Toewijzingen vrijesectorwoningen

In 2015 zijn 129 vrijesectorwoningen verhuurd aan gezinnen met een middeninkomen. Met 106 verhuringen in Amsterdam in de huurklasse tot € 971,- voldoen we aan de afspraak met de gemeente om minimaal 75 woningen aan te bieden aan de middengroep.

Aantal verhuringen in vrijesectorwoningen

Gemeente	Huur € 710,68 t /m € 971,-	Huur > € 971,-	Totaal
Amsterdam	106	134	240
Diemen	1	1	2
Zandvoort	22	1	23
Hillegom	0	0	0
TOTAAL	129	136	265

Toewijzingen studentenhuysvesting

In 2015 hebben we 84% van de reguliere studentenwoningen verhuurd in de laagste huurklasse tot € 403,-. Dit is 2% hoger dan in 2014. Daarmee dragen wij structureel bij aan het aanbod van studentenwoningen in de laagste huurcategorie.

Toewijzingen studentenhuysvesting

Huurklassen verhuringen	Huur <= € 403,-	Huur € 403,- t/m € 618,24	Huur > € 618,24	Totaal
Amsterdam	1.216	236	60	1.512
Diemen	419	23	3	445
TOTAAL	1.635	259	63	1.957

Studentenhuysvesting

De Key is met ruim 6.800 eenheden een grote studentenhuysvester in Amsterdam. Circa 20% van het studentenbezit is bewoond door internationale studenten. Omdat buitenlandse studenten regelmatig een aantal weken of maanden studeren in Nederland, verhuren wij de eenheden SSF soms meerdere keren per jaar.

Voorraadontwikkeling studentenhuysvesting

Het nieuwbouwprogramma bestaat voor een belangrijk deel uit studentenwoningen. Daarnaast doen we er alles aan om de vergunningen van tijdelijke eenheden te verlengen. Op deze wijze houden we studentenwoningen zo lang mogelijk betaalbaar beschikbaar.

Tijdelijke eenheden in Amsterdam en Diemen

De exploitatie van de tijdelijke eenheden op de Stavangerweg/ Gevleweg is op 31 juli 2015 beëindigd. We hebben 116 containers van de Houthavens voor minimaal tien jaar verplaatst naar de Zuiderzeeweg. De exploitatie hiervan start eind januari 2016. De andere containers gaan begin 2016 naar Riekerhaven voor het project Startblok.

Internationale studenten

Het aantal internationale studenten in uitwisselingsprogramma's, die gebruikmaken van huysvesting van De Key, is in 2015 gedaald, net als in 2014. Dit komt doordat de exploitatie van de Houthavens geëindigd is. Onderwijsinstellingen hebben hier de afgelopen jaren al op geanticipeerd door, bij gebrek aan vervangend aanbod van De Key, uit te wijken naar beschikbare locaties van andere aanbieders, die recent zijn opgeleverd. Met de oplevering van onder andere de Zuidblokken kan dit aantal weer toenemen.

Dienstverlening studentenhuysvesting

Ook de afdeling Studentenhuysvesting is altijd op zoek naar mogelijkheden om een stap te zetten in de juiste richting naar meer klantgerichtheid en het verder besparen van de kosten. Begin 2016 worden onder andere de mogelijkheden opgeleverd om contracten online af te sluiten en het bewijs van inschrijving onderwijsinstelling voor de campuscontractcontrole te uploaden. Studenten zijn bij uitstek de doelgroep die zaken digitaal wil regelen, en wij gebruiken hen bij het testen van onze nieuwe digitale producten. Ook de site waarop de SSF-student de eigen kamer kan boeken, is verder verbeterd.

Pilot studentbeheerder

We willen ervaring opdoen met beheer buiten kantooruren en in de weekenden, als aanvulling op het reguliere beheer in complexen. Daarom is in oktober 2014 de pilot Studentbeheerders gestart op de Rode Kruislaan en de H. Cleyndertweg. Door het invoeren van beheer door studenten in studentencomplexen leveren studenten zelf een bijdrage aan een goed en prettig woonklimaat en worden de onderlinge contacten tussen studenten gestimuleerd. Deze pilot liep tot 31 december 2015, maar is verlengd tot 31 december 2016. Tevens wordt de pilot in 2016 uitgebreid met meer en andere complexen. Dit zijn kleinere complexen of complexen zonder bewonerscommissie, en ook de samenstelling van woningen in het complex is anders.

Huurachterstanden en schuldhulpverlening

In 2015 is de totale huurachterstand voor het tweede jaar op rij gedaald. Wij streven naar een zo laag mogelijke huurachterstand. Naast de inspanningen van ons huidige beleid, zoals betalingsherinneringen sturen en persoonlijk contact om de huurders te attenderen op de achterstand, blijven we zoeken naar nieuwe mogelijkheden om huurachterstanden te voorkomen.

Percentage huurachterstand zittende huurders

Gemeente	Jaar	(On)zelfstandige woningen aantal dossiers	Percentage brutojaarhuur
Amsterdam	2015	1.376	0,74%
	2014	1.616	0,80%
Diemen	2015	105	0,84%
	2014	116	1,00%
Zandvoort	2015	144	0,83%
	2014	197	1,25%
Hillegom	2015	5	0,18%
	2014	8	0,55%

Een deel van de achterstanden is van korte duur en heeft een incidenteel karakter, en een deel is langduriger. In alle situaties brengen huurachterstanden enerzijds extra kosten met zich mee voor ons en veroorzaken zij anderzijds extra druk bij de huurders. Huurders hebben te maken met meer stress en hogere kosten, ook al zijn deze het gevolg van het eigen betaalgedrag. Met name in situaties van dalende inkomens of koopkracht, versturende gebeurtenissen zoals scheiding en werkloosheid, langdurig lage inkomens en een groeiende schuldenproblematiek zijn huurachterstanden lang niet altijd het gevolg van onverantwoord handelen. Het feit dat huurachterstanden vaak pas ontstaan als er al betalingsachterstanden op veel andere posten zijn, is een aanwijzing dat ook huurders het niet of te laat betalen van de huur tot het uiterste proberen te voorkomen of proberen te beperken. Dat de huur vaak de grootste post in het huishoudbudget is, maakt dat wanneer de achterstanden eenmaal op dit terrein doordringen, de problemen ook des te lastiger zijn op te lossen. De impact van huurschulden is met andere woorden relatief groot.

Samenwerken tegen huurachterstanden, overlast, ontruimingen en woonfraude

Samenwerking De Key, Hogeschool van Amsterdam en Radboud Universiteit

Vanwege het grote belang blijven we zoeken naar middelen of samenwerkingsverbanden om huurachterstanden te verminderen. Met nieuwe vormen van dienstverlening rondom de huurbetaling willen we, samen met de Hogeschool van Amsterdam en de Radboud Universiteit, het aantal te laat betalende huurders verlagen én huurders die niet kunnen voldoen aan het huurbedrag beter ondersteunen. Wij

bundelen daarom onze krachten, en proberen de komende jaren wetenschap en praktijk te combineren in de aanpak van huurachterstanden.

Verder continueren we onze trainingen voor de administratief medewerkers, en blijven we de inhoud hiervan aanpassen aan hernieuwde kennis over betalingsachterstanden.

Vroeg Eropaf

Vroeg Eropaf is een samenwerkingsverband van de woningcorporaties in Amsterdam, de stadsdelen, Dienst Werk en Inkomen (DWI) en de Samenwerkende Organisaties Maatschappelijke dienstverlening Amsterdam (SOM). Deze samenwerking heeft als doel oplopende huurachterstanden te voorkomen en bewoners op tijd naar relevante hulpverlening te leiden. In 2015 hebben we 229 huurders aangemeld bij Vroeg Eropaf, 149 van deze huurders hebben gebruikgemaakt van deze ondersteuning.

Aanmeldingen Vroeg erop af

	2015	2014
Aantal ingebrachte dossiers	229	290

Overlast

Overlast is in eerste instantie een zaak tussen huurders. Onze medewerkers helpen wel mee met zoeken naar een oplossing, maar wij verwijzen de huurders eerst door naar de dienstverlening van Beter Buren in Amsterdam en Buurtbemiddeling in Zandvoort. Deze instanties bemiddelen bij conflicten. De huurders kunnen via De Key of rechtstreeks in contact komen met deze instanties. De dienstverlening is opgenomen in aparte convenanten.

Het aantal meldingen voor bemiddeling waarbij een huurder van De Key is betrokken, is met ruim 30% gestegen. In onderstaande tabel staat hoeveel meldingen we hebben geregistreerd in 2015.

Overlastzaken De Key

Gemeente	Convenant	2015	2014
Amsterdam	Beter Buren	147	108
Diemen	n.v.t. ¹⁾	-	-
Zandvoort	Buurtbemiddeling	22	17
Hillegom	n.v.t. ¹⁾	-	-
TOTAAL		169	125

1) In Diemen en Hillegom wordt geen gebruik gemaakt van vormen van buurtbemiddeling.

Ontruimingen en woonfraude

We hebben in 2015 minder sociale huurwoningen ontruimd wegens huurachterstand. Ons beleid is om ontruimingen wegens huurachterstand zo veel mogelijk te voorkomen. Het samenwerkingsverband Vroeg Eropaf speelt hierbij een belangrijke rol.

Actieve aanpak van woonfraude verhoogt de mutatiegraad, vermindert overlast en vergroot de leefbaarheid binnen complexen. Daarom hebben we ook in 2015 in samenwerking

met gemeenten en overige corporaties woonfraude aangepakt. In 2015 leverde dit 61 opzeggingen en 16 ontruiming op. Er zijn 7 wietplantages ontruimd.

Aantal ontruiming en huuropzeggingen wegens woonfraude en huurschuld

Doelgroep		Ontruiming		Huuropzegging	Totaal
		Huurschuld	Woonfraude	Woonfraude	
Sociaal	2015	33	12	50	95
Studentenhuisvesting	2015	22	2	2	26
Vrije sector	2015	4	2	9	15
TOTAAL 2015		59	16	61	136
Sociaal	2014	35	25	29	89
Studentenhuisvesting	2014	53	2	1	56
Vrije sector	2014	11	7	14	32
TOTAAL 2014		99	34	44	177

Aantal ontruiming naar gemeente

Ontruiming (on)zelfstandige woningen	2015	2014
Amsterdam	65	109
Diemen	5	19
Zandvoort	5	5
Hillegom	0	0
TOTAAL	75	133

Klachten en geschillen

Klachten bleven voorheen te lang in onze organisatie hangen. Daarom hebben we in 2015 een nieuw klachtenbeleid vastgesteld, dat aansluit op de nieuwe koers. Online hebben we onze dienstverlening vanuit de klant ingericht en zijn we 24/7 beschikbaar. Bij de afhandeling van de klachten zoeken we altijd het persoonlijke contact.

Het uniforme klachtenbeleid omvat heldere afspraken over klachten en klachtenbehandeling. We streven naar een laagdrempelige klachtenprocedure en willen klachten doelgericht en efficiënt gebruiken om de kwaliteit van onze dienstverlening direct te verbeteren.

We streven naar 'in één keer goed'. Maar waar mensen werken, worden fouten gemaakt. En dat kan ook, zolang we er maar van leren en we onze excuses ervoor aanbieden. Het doel is de vertrouwensrelatie te behouden of te herstellen, het probleem op te lossen en onze dienstverlening te verbeteren. Onze inzet is proactief en erop gericht dat we voorkomen dat de klacht escaleert.

Als een klacht naar de mening van de huurder niet goed is afgehandeld, kan hij of zij een formele klacht indienen bij de Geschillencommissie. Dat we in staat zijn om veel klachten naar tevredenheid op te lossen, blijkt uit het geringe aantal geschillen.

Geschillen in 2015

In 2015 hebben de geschillencommissie Amsterdam en de geschillencommissie Zuid-Kennemerland vijf geschillen behandeld (2014: 5). Twee klachten zijn door de Geschillencommissies gegrond verklaard, twee ongegrond en één gedeeltelijk gegrond. In onderstaande tabel staan de onderwerpen, de uitspraken en de eventuele vervolgacties.

Behandelde geschillen

Gemeente	Onderwerp	Uitspraak geschillencommissie	Vervolgactie De Key
Amsterdam	Huurprijs	Ongegrond	-
	Kosten reparatie	Gegrond	Kwijtschelden reparatiekosten
	Plaatsing plateau lift	Deels gegrond	Aanbieden alternatieve woonruimte
Diemen	-	-	-
Zandvoort	Woningtoewijzing	Gegrond	Geen vervolgactie
	Uit te voeren onderhoud	Ongegrond	Geen
Hillegom	-	-	-

Geschillencommissie

In onderstaande tabel staan de leden van de Geschillencommissie in 2015.

Samenstelling geschillencommissies

Voordracht door	Lid
<i>Amsterdam/Diemen</i>	
Onafhankelijk voorzitter	Mevrouw drs. M.E. van Bodengraven MBA
Op voordracht van Arcade	De heer drs. ir. V. Thöne-Kat
	De heer H. Wolring
Op voordracht van De Key	Mevrouw drs. I. Teijmant
	Mevrouw mr. T. 't Hooft
<i>Zuid-Kennemerland</i>	
Onafhankelijk voorzitter	De heer mr. J.G. van Burk
Plaatsvervangend voorzitter	Mevrouw mr. P.G. Muller
Leden namens de verhuurders	De heer W.M.A. Noordermeer
	De heer G.J. van der Hulst
Leden namens de huurders	De heer H.J. Bouma
	De heer G.J. Stapelkamp

Kwaliteit van woningen en beheer

Onder *goed wonen* verstaan we ook *duurzaam wonen*. Dit houdt in duurzaam bouwen, onderhouden, verbeteren en gebruik van de woning. Duurzaam wonen heeft een directe relatie met de hoogte van de woonlasten en draagt daarmee bij aan betaalbaar wonen. In 2015 hebben we ruim € 55,8 miljoen uitgegeven aan onderhoud, waarvan € 6,5 miljoen aan het verbeteren van de kwaliteit van woningen.

Duurzaamheid

We zijn al jaren actief op het gebied van duurzaamheid. Om deze activiteiten intern beter te structureren en om de buitenwereld beter te laten zien waar we voor staan, hebben we een duurzaamheidsbeleid en -programma ontwikkeld: *Duurzaam samenwerken*.

Duurzaam samenwerken

Het duurzaamheidsprogramma voor de periode 2013-2016 staat voor samenwerken op het gebied van duurzaamheid. Drie thema's staan hierbij centraal:

- duurzaamheid van bestaande en nieuwe woningen;
- duurzame bewonersinitiatieven;
- voorlichting en duurzaamheid in de eigen organisatie.

We dragen hiermee bij aan een beter milieu en streven tegelijkertijd naar lagere energiekosten voor onze huurders. Naast het energielabelstappenplan dat we in 2013 hebben opgesteld om haar bezit te verduurzamen, zijn er ook initiatieven voor huurders opgestart. In het kader hierna zijn de projecten die in 2015 zijn gestart opgenomen. Eind 2016 evalueren we ze en verwerken we de uitkomsten in het duurzaamheidsbeleid.

Zon op De Key

Een van de pilots in ons duurzaamheidsprogramma is de mogelijkheid voor huurders om energie op te wekken met zonnepanelen op daken: Zon op De Key. Veel huurders hebben interesse in zonnepanelen, maar zij kunnen niet vrijelijk over hun dak beschikken. Wij werken daarom samen met Zon op Nederland en huurderskoepel Arcade om zonnepanelen voor huurders mogelijk te maken, door onze daken ervoor ter beschikking te stellen. Huurders richten een coöperatie op en investeren zelf in zonnepanelen. Zon op Nederland begeleidt hen hierbij. De opbrengsten uit de zonnepanelen komen volledig ten goede aan de leden van de coöperatie.

Entrepotbrug

In de zomer van 2015 is de pilot Entrepotbrug van start gegaan. We hebben het dak van complex Entrepotbrug beschikbaar gesteld aan de huurders, die in coöperatief verband zonnepanelen plaatsten en exploiteren. Het dak biedt ruimte aan ruim tweehonderd zonnepanelen.

Optivolt

In acht permanente studentencomplexen hebben we een trafo geplaatst voor de algemene elektriciteitsmeter, onder de naam Project Optivolt. Met de transformator worden te hoge energiepieken afgevlakt, zodat er nooit onnodig veel elektriciteit naar de woningen wordt gestuurd. Zonder dat de bewoners er iets van merken, zorgt deze slimme, duurzame oplossing ervoor dat hun energieverbruik omlaag gaat. Dit project is in augustus 2015 opgeleverd en de investering bedroeg € 80.000,-.

In 2015 hebben we het ook mogelijk gemaakt om negen huurders als energiecoaches op te leiden, zodat zij hun medehuurlers energiebewust kunnen maken.

Energielabel

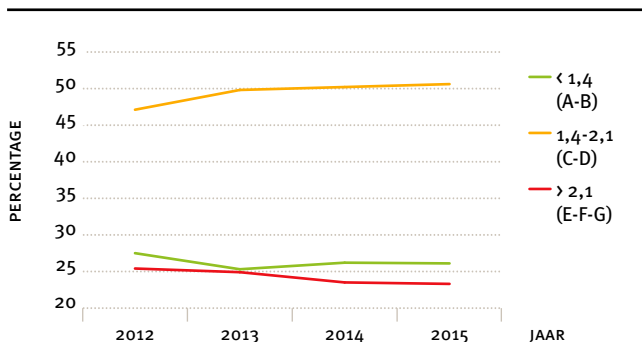
In 2013 hebben we een energielabelstappenplan opgesteld om onze doelstelling in de portefeuillestrategie voor duurzaamheid te halen. Op 1 januari 2015 is nieuwe wetgeving ingegaan en krijgen nieuw verhuurde woningen een energie-index in plaats van een energielabel. De nieuwe energie-indexen zijn in onderstaande figuur vergelijkbaar gemaakt met de labelsystematiek.

In 2015 is een groot aantal wooneenheden in monumentgebouwen van een energielabel voorzien. Van de 2763 monumenteenheden zijn 2259 eenheden gelabeld. De overige eenheden worden meegenomen in de werkzaamheden van planmatig onderhoud.

Overzicht per categorie

We hebben de ambitie om vooral woningen met labels E, F en G in fasen te verbeteren. De eindstand van 2012 houden we als nulmeting aan. De vooruitgang van de energielabels wordt nu een aantal jaren gevolgd (zie figuur 4.1). De energie-index hebben we ingedeeld in drie categorieën: goed (A, B), redelijk (C, D) en slecht (E, F, G).

Ontwikkeling energie-index 2012 - 2015



Nieuwbouw in aanbouw

Projectnaam	Aantal eenheden	Waarvan huur	Waarvan koop	Parkeren	BOG (in m ²)
Pieter Vlamingstraat	145	145	-	-	55
Riekerhaven	583	583	-	-	-
Blok 59 (kavels)	-	-	71	71	-

Geplande oplevering uit renovatie of nieuwbouw voor eigen exploitatie

Projectnaam	Aantal woningen	Waarvan huur	Waarvan koop	BOG huur (in m ²)	Status
Sophiaweg	28	28	-	-	Opgeleverd
Kop Wibaut BOG	-	-	-	101	Opgeleverd
Verplaatsing studenteneenheden	116	116	-	-	Oplevering 2016

Projecten

De bouw- en projectenportefeuille is vooral gericht op activiteiten die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). In het DAEB-investeringsprogramma ontwikkelen we huurwoningen voor de woonstarter. De koopprojecten die we nog hebben, betreffen met name de nakoming van verplichtingen uit het verleden.

Nieuwbouw

In 2015 zijn we begonnen met de uitvoering van drie (nieuw) bouwprojecten:

- Aan de Pieter Vlamingstraat bouwen we 145 studentenwoningen, inclusief een fietsenstalling. De oplevering van dit project in de levendige Dapperbuurt staat gepland in 2017.
- Door 583 units van de Houthavens te verplaatsen naar voormalig sportcomplex Riekerhaven, realiseren we medio 2016 woonruimte voor jongeren in de leeftijd tot 28 jaar. Naast wonen is er ook ruimte voor werk-, stage- en leerinitiatieven.
- In 2015 zijn 22 van de 71 kavels van het project Blok 59 geleverd aan kopers met een goedgekeurd plan om de kavel te ontwikkelen. Blok 59 biedt kopers de mogelijkheid om binnen de bouwvoorschriften een woning en parkeerplek te ontwikkelen naar eigen ontwerp en budget. Wij verkopen de kavels, waarop de kopers dit kunnen verwezenlijken. De kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het vervolg. Het project is gelegen op Haveneiland Oost, het meest oostelijke deel van IJburg.

Geplande opleveringen

In 2015 zijn twee van de drie geplande projecten opgeleverd. Met de oplevering van het project Sophiaweg, zijn 28 sociale huurwoningen toegevoegd aan de woonvoorraad in Zandvoort. Uit het project Kop Wibaut is één BOG-object opgeleverd aan de oorspronkelijke huurder. 116 studentenunits zijn verplaatst naar Zeeburgereiland en vanaf het voorjaar van 2016 beschikbaar voor bewoning.

Ik bouw betaalbaar in Almere 2.0

Met Ik bouw betaalbaar in Almere (IbbA) maken we particulier opdrachtgeverschap mogelijk voor kopers met een inkomen tussen de € 20.000,- en € 46.000,-. Bij de VOF is sprake van een tweetal regelingen. De eerste regeling is gebaseerd op een erfpacht aanbidding. Er zijn tot nu toe 262 kavels opgeleverd volgens deze regeling, en er zijn nog 7 kavels in ontwikkeling waarin De Key participeert met de gemeente Almere.

De tweede regeling is gebaseerd op een starterslening en verloopt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De Key participeert samen met de gemeente Almere in 111 kavels volgens deze regeling. Hiermee is het afgesproken aantal van 380 kavels bij oprichting van de VOF IbbA volledig gerealiseerd. We zijn niet van plan om dit aantal uit te breiden. De VOF IbbA heeft een externe financiering aangetrokken van € 2,5 miljoen om deze overeenkomsten te financieren.

Het concept waarin particulier opdrachtgeverschap via de SVn wordt geïnitieerd, heeft ook de belangstelling van andere gemeenten en corporaties. In dat kader is in 2015 besloten om een stichting op te richten die de licentie van dit product gaat ontplooiën in heel Nederland. Tussen de stichting en de VOF IbbA wordt momenteel een licentieovereenkomst uitgewerkt.

Verkopen

Door woningen te verkopen, creëren wij financiële ruimte om versneld af te lossen en om te investeren in de bestaande huurwoningen en in nieuwbouw. Daarnaast bevorderen wij de keuzemogelijkheden en de doorstroming van bewoners en woningzoekenden.

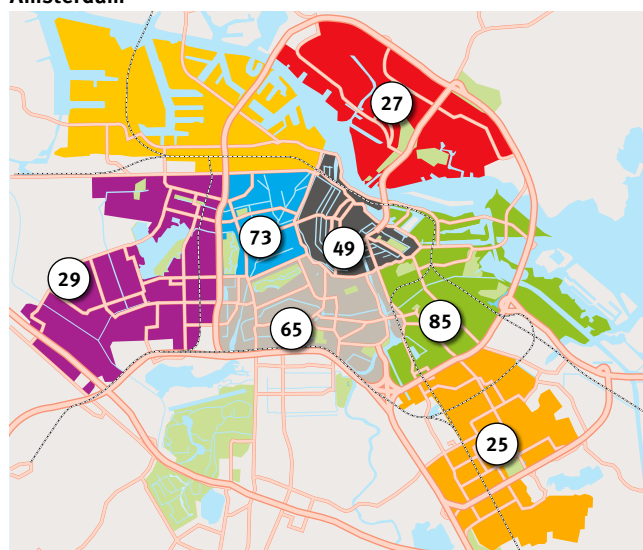
Totaal aantal verkochte verhuureenheden

Verkoop (verocht en geleverd)	Soort verhuureenheden	2015	2014
<i>De Key (TI)</i>			
Bestaand bezit	Woningen	372	448
	Parkeren	41	9
	BOG-comm.	2	
	Overig	4	
Complexmatige verkoop	Woningen		4
	Parkeren		
	BOG comm.	54	3
	Grond	2	
Verkopen uit transformatie/renovatie	Woningen	47	-
	BOG	3	-
Verkopen nieuwbouw proj.	Kavels	22	-
<i>Overige verbindingen</i>			
Verkopen uit transformatie/renovatie	Woningen	66	5
	BOG	-	2
Complexmatige verkoop	Grond	1	-
	BOG	1	
Verkopen nieuwbouw projecten	Grond	1	
	Woningen	9	45
	Parkeren	19	65
	Bergingen	-	19
	Kavels	19	73
	BOG-comm.	1	4

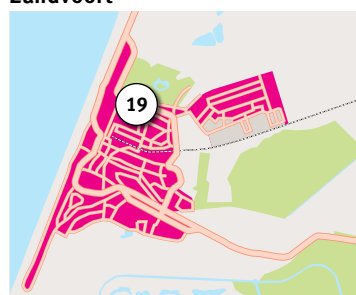
Bovenstaande figuur toont de verkochte eenheden uit bestaand bezit naar stadsdeel in Amsterdam, en het totaal aan verkopen in Zandvoort. In de stadsdelen West, Zuid en Oost is relatief veel bezit verkocht. In totaal is hier voor 60% van alle verkopen gerealiseerd in 2015. Ten opzichte van 2014 hebben we in 2015 meer verkocht in de stadsdelen Noord, Nieuw-West en Zuidoost. Dit tekent het herstel van de koopwoningenmarkt in Amsterdam.

Verkochte eenheden uit bestaand bezit

Amsterdam



Zandvoort



Stadsdelen Amsterdam

- Nieuw West
- Westpoort
- West
- Zuid
- Noord
- Centrum
- Oost
- Zuidoost

Verkopen uit bestaand bezit

Verkoopvijver

Aan het eind van 2015 hebben we 9.028 eenheden gelabeld voor de verkoop (de zogeheten *verkoopvijver*). De eenheden met dit label worden bij mutatie verkocht. De komende jaren willen we jaarlijks ongeveer driehonderd woningen verkopen. Dit sluit aan bij de samenwerkingsafspraken die we hebben gemaakt met de gemeente Amsterdam. De verkopen in Zandvoort zijn in overeenstemming met de gemaakte afspraken.

De verkoopdoelstelling voor 2015 was 336 woningen. In 2015 hebben we in een verbeterde markt meer woningen verkocht en geleverd dan verwacht en is bewust gekozen om de verkoop niet stop te zetten. Het totaal aantal verkochte en geleverde woningen bedroeg 372. Van dit aantal zijn er 55 verkocht aan de zittende huurder. Ten opzichte van 2014 is het aantal verkopen aan zittende huurders met 50% afgenomen. De reden hiervan is dat in 2014 veel complexen voor het eerst zijn aangeboden aan de zittende huurders. In 2015 zijn er geen nieuwe complexen aangeboden aan zittende huurders.

Naast de verkochte woningen zijn er 41 parkeerplaatsen en 2 bedrijfsruimten verkocht. De verkochte bedrijfsruimten maken deel uit van de verkoopvijver. Met deze verkopen geven we invulling aan het herstructureren van haar niet-DAEB-activiteiten. In 2016 geven we hier verder invulling aan in de portefeuillestrategie en het scheidingsvoorstel.

Aantal verkopen zelfstandige woningen in 2015

	Amsterdam		Zandvoort	
	2015	2014	2015	2014
Woningen	353	448	19	29
BOG	6	0	0	0
Parkeren	38	9	3	0
TOTAAL	407	457	22	29

Net als in 2014 hebben we ook in 2015 sterk ingezet op verkoop. Om onze verkoopdoelstellingen te halen, hebben we het hele jaar ingezet op online marketing via sociale media, nieuwsbrieven en Google AdWords. Deze inzet is, ondanks het aantrekken van de markt, blijvend nodig. In 2016 gaan we door met online marketing.

Aantallen complexmatige verkoop in 2015

Complex	Woningen	Parkeren	BOG Maatsch.	BOG Comm.	Grond	Kopende partij
<i>De Key</i>						
Alverna II en III	-	-	-	-	1	Belegger
BOG-mandje II	-	-	-	54	-	Belegger
De Kiezel	-	-	-	-	1	Belegger
<i>Verbindingen</i>						
Grond Turbinestraat	-	-	-	-	1	Belegger
Kantoor Turbinestraat 6	-	-	-	1	-	De Key

Starters Renteregeling

We hebben in 2015 18 woningen verkocht waarbij kopers gebruik hebben gemaakt van de Starters Renteregeling. Ten opzichte van 2014 is dit een afname van 65%. De afname is te verklaren door de combinatie van drie factoren: de lage rente, de hogere verkoopprijzen en de verlaging van het maximale inkomen dat een koper mag hebben om gebruik te maken van de regeling (was € 48.750,- is € 38.850,-).

Afwerkingsniveau woningen

Halverwege 2015 is de koopmarkt in Amsterdam nadrukkelijk omgeslagen in een verkopersmarkt. De overspannen vraag naar koopwoningen uitte zich in hogere opbrengsten. Bij het in verkoop nemen van een woning zijn we steeds op zoek geweest naar de hoogste verkoopopbrengst. Soms is die gezocht door een woning niet op te knappen. Bij het merendeel van de verkochte woningen speelt het afwerkingsniveau echter wel degelijk mee in de aankoopbeslissing en de bieding van de kopers. Bij deze kopers geldt dat zij over onvoldoende eigen middelen beschikken om de gekochte woning zelf op te knappen. In die gevallen zijn kopers bereid een hogere koopsom te betalen als het afwerkingsniveau van de woning daarmee in overeenstemming is. Door de taxateur zowel een marktwaarde met als zonder opknapbeurt te vragen, Bepalen we of een opknapbeurt rendabel is.

Complexmatige verkoop

In onderstaande tabel zijn de objecten die we in 2015 hebben verkocht en geleverd opgenomen. In 2016 is de verkoop van het Lloyd Hotel en het REM-eiland gerealiseerd; dat geldt ook voor de verkoop van 20 studentenwoningen aan Stichting Behuizing Anne Frank Huis.

Verkoop uit renovatie en nieuwbouw

We hebben in 2015 verkopen uit renovatie- en nieuwbouwprojecten gerealiseerd en geleverd (zie onderstaande tabel). De verkoopprojecten uit de verbindingen zijn nader toegelicht in het hoofdstuk 10, Verbindingen.

Verkoop uit renovatie en nieuwbouw in 2015

Projectnaam	Woningen	Parkeren	Bergingen	BOG	Grond/kavels
Verkopen transformatie/renovatie					
<i>De Key</i>					
Vinkenstraat	1	-	-	2	-
Kop Wibaut	46	-	-	1	-
<i>Verbindingen</i>					
Tabak I en II					1
VOF NDP	66	-	-	-	-
Verkopen uit nieuwbouw					
<i>De Key</i>					
Blok 59, IJburg	-	-	-	-	22
<i>Verbindingen</i>					
Scheepmakerskwartier, Haarlem	-	-	-	-	4
Deo Terrein, fase 5, Haarlem	9	-	-	-	-
Deo Terrein, fase 2, Haarlem	-	14	-	-	-
Rieteland-Oost ¹⁾	-	-	-	-	15
Dobbelmanterrein, Nijmegen	-	5	-	1	-
TOTAAL VERKOPEN	122	19	-	4	42

1) Driedee B.V. heeft een aandeel van 20% in de verkopen uit Rieteland-Oost, in dit overzicht is het 100%-aandeel opgenomen.

Verkopen uit transformatie/renovatie

De Toegelaten Instelling heeft in 2015 46 woningen en 1 BOG-object uit het project Kop Wibaut verkocht. De afronding van dit project staat gepland in 2016 met de verkoop van de laatste (BOG-)eenheid. Aan de Vinkenstraat staan eind 2015 nog 5 woningen in de verkoop.

De Tabakspanden in en om de Spuistraat zijn op 31 december 2015 door de Principaal B.V. verkocht. De verkoop van 66 woningen aan de Rijswijkstraat is onderdeel van de afwikkeling van de vaststellingsovereenkomst VOF Nieuw Delflandplein.

In januari 2016 is de laatste object uit de Schellingpanden verkocht. Daarmee is de voorraad uitverkocht.

Verkopen uit nieuwbouw

Eind 2015 is de Toegelaten Instelling nog actief in twee projecten in het ontwikkelgebied op IJburg: Blok 59 en Rieteland-Oost.

De projecten Deo Neo en Scheepmakerskwartier in Haarlem zijn in 2015 uitverkocht. De Key heeft een deelneming van 50% in het project Deo Neo. Met de verkoop van de objecten op het Dobbelmanterrein in Nijmegen zijn we niet meer actief in Nijmegen.

Het project HVO Poeldijkstraat is in 2015 verkocht. Naar verwachting vindt de levering in het derde kwartaal van 2016 plaats.

Kwaliteit in wijken en buurten

We zetten in op beheerders op alle complexen. 46 beheerders dragen eraan bij om de leefomgeving veilig, heel en schoon te houden. Daarnaast houden we goed contact met onze belanghebbenden en samenwerkingspartners, zodat we van elkaars expertise kunnen profiteren en we samen een sluitend aanbod kunnen doen voor goed wonen.

Samenwerking corporaties Amsterdam

De corporaties in Amsterdam hebben gezamenlijk een visie ontwikkeld op leefbaarheid. Deze visie is gedeeld met de belangrijkste stakeholders. Alle bestedingen op het terrein van leefbaarheid worden getoetst aan de volgende drie programmalijnen:

1. Basisbeheer met 'veilig, heel en schoon'.
2. Het vergroten van eigenaarschap van bewoners
3. Het ondersteunen van kwetsbare huurders

Ook met andere gemeenten leggen wij in de prestatieafspraken vast welke besteding wij de komende jaren doen op dit werkgebied

Basisbeheer met 'veilig, heel en schoon'.

Strengte ogen

Een gezicht met twee strengte ogen en de tekst *We kijken naar jou!* Dit beeld maakt sinds afgelopen jaar deel uit van de trappenhuizen van Beukenhorst in Diemen en de K-flats in Zuidoost. Het is een actie om de veiligheid en leefbaarheid in de buurt te waarborgen. Brits onderzoek heeft uitgewezen dat strengte ogen meer doet voor de objectieve veiligheid dan camera's. Onderzoekers van de Newcastle University ontwikkelden posters met strengte ogen en hingen die op bij fietsenrekken. Uit het onderzoek kwam naar voren dat er 62% minder fietsdiefstallen waren dan het voorgaande jaar. Hoofdonderzoeker Daniel Nettle zegt in een interview met de BBC: 'We weten niet precies wat hier gebeurt, maar dit draagt bij aan het groeiende bewijs dat de beelden van de ogen een grote invloed op het gedrag kunnen hebben.'

Overlastspreekuur in Zandvoort

We zijn vorig jaar samen met Buurtbemiddeling, de politie, de gemeente en onze beheerder gestart met een gezamenlijk overlastspreekuur. We houden dat spreekuur om de week in wijkcentrum Pluspunt. Het doel ervan is om alle partijen waarmee huurders te maken krijgen, beter vindbaar te maken. We merken dat huurders blij zijn met deze laagdrempelige manier van werken, en het spreekuur wordt dan ook druk bezocht. Het idee is om overlast zo snel mogelijk in de kiem te smoren en daardoor niet, of in ieder geval minder, te laten escaleren. Dat lijkt te lukken, want er zijn vorig jaar minder overlastdossiers geweest voor de gebiedsbeheerders. Het was een project van een jaar, maar we hebben besloten er in 2016 mee door te gaan.

Het vergroten van eigenaarschap

Eigenaarschap van de huurders vergroten was in 2015 een belangrijk thema bij De Key. De volgende projecten hebben hieraan bijgedragen:

- Buurtcoöperatie Oostelijk Havengebied
- Startblok Riekerhaven
- Ara Cora en actiedag complex 40

Buurtcoöperatie Oostelijk Havengebied

We faciliteren de Buurtcoöperatie Oostelijk Havengebied. We verhuren een geschikte bedrijfsruimte tegen een gereduceerde huurprijs aan de Buurtcoöperatie. De Buurtcoöperatie is een platform voor informatie en activiteiten in het Oostelijk Havengebied, met als doel om bewoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Het initiatief komt van een groep huurders van De Key, die dit zelfstandig uitwerken voor de gehele buurt. Zij geeft burens de kans om samen dingen te bedenken en activiteiten te organiseren. De Buurtcoöperatie timmert al volop aan de weg. Dit alles draagt bij aan een levendige buurt, waar onze huurders prettig wonen en elkaar weten te vinden.

Startblok Riekerhaven

De Key en de gemeente Amsterdam werken samen aan het project Startblok Riekerhaven in Amsterdam Nieuw-West. In het hoofdstuk Ruimte voor beweging is hierover meer opgenomen.

Geefsamen kleur

Het is belangrijk dat de bewoner zich betrokken voelt bij zijn eigen woning, het complex en de directe leefomgeving. Zelfwerkzaamheid van bewoners in het schoon en netjes houden van hun eigen woonomgeving vergroot die betrokkenheid. Daarom kunnen alle huurders van De Key meedoen aan het project Geef samen kleur. Huurders kunnen een voorstel indienen om algemene ruimten zelf een schilderbeurt te geven. Deze initiatieven worden begeleid door een ervaren medewerker van De Key. In 2015 zijn ongeveer 35 initiatieven met succes afgerond.

Actiedag complex 40

Bewoners organiseerden in een van de binnentuinen van complex 40 in Nieuw-West een wijkactiedag. Dat gebeurde in samenwerking met bewoners van het blok, Stichting Ara Cora en De Key. Stichting Ara Cora heeft een samenwerkingsovereenkomst met De Key om kinderen met (sport) activiteiten te betrekken bij de buurt. De jongeren van Ara Cora hebben tijdens de actiedag de kinderen uit de buurt begeleid bij een vuilprikactie en bij spelactiviteiten. In totaal waren er 63 kinderen aanwezig. De catering is verzorgd door een vrouwengroep die ook actief is bij Ara Cora. We waren op de actiedag aanwezig en heeft een financiële bijdrage geleverd voor de organisatie van de dag.

Huurders aan de slag als energiecoach

Met hulp van het Amsterdam Steunpunt Wonen zijn negen van onze huurders opgeleid tot energiecoach. In de driedelige cursus leerden de coaches alles over energieverbruik in huis, hoe je daarop kunt besparen en hoe je dit overbrengt op je buurtbewoners. Door slimmer om te gaan met energie, valt er veel geld te besparen op woonlasten. En wie kan je daarbij beter helpen en inspireren dan je eigen buur? Daarom boden we onze huurders de cursus tot energiecoach aan. De enthousiaste coaches gaan nu de buurt in met allerlei besparingstips, waarmee ze andere mensen helpen om energie en geld te besparen.

Samenwerking met JINC

We organiseerden in 2015 samen met JINC twee Taaltrips en vijf Bliksemstages. Tijdens een Taaltrip bezoeken basisschoolleerlingen uit groep 5 en 6 met hun klas een plek waar ze lastige woorden in een context zien. Bij De Key leren ze woorden die te maken hebben met onderwerpen als buurt, bouwen en wonen. Uit onderzoek van de Universiteit van Amsterdam blijkt dat leerlingen na een Taaltrip een grotere woordenschat hebben. Bovendien draagt het project bij aan het vergroten van de kennis van de wereld.

Een Bliksemstage is een bedrijfsbezoek van één dagdeel voor leerlingen van de basisschool (groep 7 en 8) en het vmbo (klas 1 en 2). In kleine groepjes bezoeken de jongeren een bedrijf waar ze ook echt de handen uit de mouwen mogen steken. Op deze manier zien ze welke beroepen er allemaal zijn en kunnen ze écht ervaren wat het werk inhoudt. Doel is dat de leerlingen beter in staat zijn een keuze te maken voor een sector of vervolgopleiding. Uit onderzoek (2011) is gebleken dat een Bliksemstage bijdraagt aan het vormen van hun beroepsbeeld en daarmee bij het maken van sector- en studiekeuzes.

Ondersteunen kwetsbare bewoners

We werken samen met verschillende partners en organisaties om kwetsbare bewoners te helpen. Deze projecten leverden daar in 2015 een bijdrage aan:

- Vroeg Eropaf
- Samenwerking met JINC

Vroeg Eropaf

Samen met onze partners ondersteunen wij niet-zelfredzame huurders, zodat zij hun burens niet tot (over)last zijn, geen huurachterstanden oplopen en zich goed houden aan het huurcontract. Zo activeren we huurders op het gebied van schuldenproblematiek. Hierin werken we samen met onze partners die actief zijn op het gebied van schuldhulpverlening.

Belanghebbenden

Afspraken met gemeenten

Amsterdam

De belangrijkste afspraken met de gemeente Amsterdam zijn vastgelegd in het convenant Bouwen aan de Stad II en waren geldig tot 1 januari 2015. Deze afspraken zijn verlengd tot de nieuwe afspraken waren vastgesteld.

Het jaar 2015 heeft in het teken gestaan van de gesprekken over Nieuwe Amsterdamse Samenwerkingsafspraken. Deze zijn voor de zomer overeengekomen tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de gemeente Amsterdam en de corporaties vertegenwoordigd door de federatie, en gelden vanaf 1 juli 2015. De thema's die in de afspraken aan de orde komen, zijn:

- betaalbaarheid;
- voorraad sociale huurwoningen;
- gemengde wijken en wijkgericht werken;
- nieuwe woningen voor de groei van de stad;
- beschikbaarheid bestaande woningen;
- kwaliteit en duurzaamheid;
- doelgroepen;
- verzakelijken en ontvlechten;
- monitoring en aanspreekbaarheid.

De nieuwe samenwerkingsafspraken zijn ook meteen het bod aan de gemeente. In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 november een brief gestuurd naar de gemeente Amsterdam waarin we dit bevestigen. Verder hebben we de Prospectieve informatie (dPi) opgestuurd voor 15 december 2015, met een uitnodiging om hierover in gesprek te gaan. De gemeente heeft hier nog niet op gereageerd.

Diemen

We hebben afspraken gemaakt met de gemeente Diemen voor de periode 2013-2014. Eind 2014 is afgesproken deze afspraken nog een jaar te verlengen. In 2015 zijn nieuwe afspraken gemaakt voor 2016. In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 november een brief gestuurd naar de gemeente Diemen waarin we bevestigen dat we al eerder in 2015 een bod hebben uitgebracht. Verder hebben we de dPi opgestuurd voor 15 december 2015.

Zandvoort

De prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort zijn in 2013 hernieuwd voor de periode van 2013 tot en met 2015. In 2015 is samen met het Huurdersplatform Zandvoort en de gemeente gesproken over verlenging van de afspraken voor een half jaar, in afwachting van de nieuwe woonvisie voor Zandvoort. Dit is eind 2015 overeengekomen.

In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 november een brief gestuurd naar de gemeente Zandvoort waarin we het proces dat we samen met huurders en gemeente doorlopen hebben bevestigd. En dat we al met huurders en de gemeente overeen waren gekomen dat we de prestatieafspraken verlengen. Verder hebben we de dPi opgestuurd voor 15 december 2015, met een uitnodiging om hierover in gesprek te gaan. De gemeente heeft hier nog niet op gereageerd.

Hillegom

De prestatieafspraken met de gemeente Hillegom zijn sinds 2011 niet verlengd. We hebben daardoor geen prestatieafspraken meer met de gemeente Hillegom. In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 november een brief gestuurd naar de gemeente Hillegom waarin we aangeven wat we in 2016 van plan zijn. En dat we ons op termijn terug willen trekken uit Hillegom en daarom wat ons betreft geen prestatieafspraken nodig zijn. We hebben de gemeente gevraagd te reageren als ze hier een ander beeld bij heeft. Wij hebben geen reactie van de gemeente ontvangen. Verder hebben we de dPi opgestuurd voor 15 december 2015.

De Bilt

Met de gemeente De Bilt hebben we geen prestatieafspraken. In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 november een brief gestuurd naar de gemeente De Bilt waarin we aangeven wat we in 2016 van plan zijn. En dat we ons op termijn terug willen trekken uit De Bilt en daarom wat ons betreft geen prestatieafspraken nodig zijn. We hebben de gemeente gevraagd te reageren als ze hier een ander beeld bij heeft. Wij hebben geen reactie van de gemeente ontvangen. Verder hebben we de dPi opgestuurd voor 15 december 2015.

Huurderskoepel Arcade

Huurderskoepel Arcade

Gemeente	Leden	Huurders	% deelname
	Arcade	De Key	Arcade
Amsterdam	4.758	20.429	23%
Diemen	92	294	31%
Hillegom	53	206	26%
Zandvoort	214	2.498	9%

In 2015 heeft de huurderskoepel Arcade in het kader van regulier overleg zes keer overleg gevoerd met de algemeen directeur-bestuurder van De Key. Onderwerpen die aan bod kwamen waren onder meer:

- Airbnb;
- de nieuwe koers van De Key;
- de huurverhoging;
- de actuele volkshuisvestelijke ontwikkelingen, zoals de herziene Woningwet, kwaliteitsbeleid en de warmtewet.

De herziene Woningwet werd ingevoerd en deze geeft Arcade een steviger positie. Voor Arcade brengt dit meer werkzaamheden met zich mee. In Zandvoort en Diemen is een lokaal huurdersplatform actief. Dit huurdersplatform is verbonden met Arcade en Arcade ondersteunt het. In onderstaande tabel zijn de leden van het dagelijks bestuur van Arcade opgenomen.

Leden dagelijks bestuur Arcade

Functie	Lid
Voorzitter	De heer H. Geurtsen
Secretaris	Mevrouw R. Koimans
Penningmeester	De heer J. Errahmouni
Bestuurslid	De heer H. Visser
Bestuurslid	Mevrouw D. van de Werff
Bestuurslid	Mevrouw A. van de Niet
Bestuurslid	De heer B. Vredendregt

Verenigingen van Eigenaren

Door de verkoop van appartementen in huurcomplexen ontstaan er steeds meer VvE-complexen waar huurders en kopers gemengd wonen. Er is begin 2015 een werkgroep van start gegaan waarin De Key en Arcade zitting hebben. Begin 2016 komt deze werkgroep met verschillende vormen hoe de participatie van huurders in een VvE geregeld kan worden, toekomstbestendig blijft en huurders ook betrokken zijn bij het beheer en leefbaarheid in hun complex.

Bewonerscommissies

De activiteiten van de bewonerscommissies variëren van het organiseren van kleine activiteiten tot het actief deelnemen aan Verenigingen van Eigenaren. Bewonerscommissies zijn het aanspreekpunt voor de gebiedsbeheerders voor

onderwerpen die met beheer en leefbaarheid te maken hebben. Niet alle bewonerscommissies hebben een formeel mandaat van hun achterban. Arcade ontwikkelt beleid om hier in ondersteunende zin een ontwikkelslag te maken. Dit moet in 2016 geïmplementeerd worden. Onderstaande tabel laat zien hoeveel bewonerscommissies per gemeente actief zijn.

Bewonerscommissies

Gemeente	Aantal
Amsterdam	77
Diemen	1
Zandvoort	6
De Bilt	1

Raad van advies EMM Zandvoort

De Raad van Advies EMM (Eendracht Maakt Macht) en De Key hebben het afgelopen jaar driemaal overleg gevoerd. De raad heeft in 2015 nagedacht over zijn rol, en De Key en de raad hebben daar het afgelopen jaar ook met elkaar over gesproken. In september nam de Stichting Raad van Advies EMM het besluit tot opheffing. We deelden het standpunt van de Raad van Advies dat de toegevoegde waarde is afgenomen. De lokale verankering is namelijk in goede handen bij de gemeente en huurdersvertegenwoordiging (in de herziene Woningwet).

Overleg met belanghebbenden

Ook in 2015 hebben we op verschillende niveaus met veel belanghebbenden overlegd en samengewerkt aan onderwerpen die aan wonen gerelateerd zijn.

Zo spraken we onder andere met deze overheden:

- Gemeente Amsterdam
- Amsterdamse stadsdelen
- Dienst Werk en Inkomen (Amsterdam)
- Resultaat verantwoordelijke eenheid Wonen (Amsterdam)
- Meldpunt Zorg en Overlast
- Gemeente Diemen
- Gemeente Zandvoort
- Gemeente Hillegom.

Ook hebben we gesproken met onder andere deze zorgorganisaties:

- Leger des Heils
- Cordaan
- Amie
- RIBW/KAM
- Nieuw Unicum
- HVO Querido

Daarnaast hebben we gesproken met deze organisaties:

- Pluspunt
- OOK Zandvoort
- Meerwaarde (buurtbemiddeling)
- Context
- Schuldhulpmaatje
- JINC
- Academie van de Stad
- deurwaarders
- Beter Buren
- Zone 3

Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden

We werken op verschillende niveaus samen met andere partijen. In onderstaande tabel is opgenomen welke samenwerkingsverbanden er zijn; hierna lichten we deze toe.

Samenwerkingsverbanden

Samenwerkingsverband	Bereik	Vertegenwoordiging De Key
Aedes	Landelijk	Algemeen directeur-bestuurder
AFWC	Lokaal	Algemeen directeur-bestuurder en management
ROSV	Regionaal	Regiomanager Zandvoort
PWNR	Regionaal	Algemeen directeur-bestuurder
Kences	Landelijk	Directeur Wonen
Woningnet	Regionaal	directeur Wonen als klant en directeur Financiën als aandeelhouder
VBA	Lokaal	directeur Wonen als klant en directeur Financiën als aandeelhouder
De Vernieuwde Stad	Landelijk	Algemeen directeur-bestuurder

Aedes

We zijn aangesloten bij de landelijke brancheorganisatie Aedes.

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)

We zijn actief lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De Federatie behartigt de belangen van de woningcorporaties in Amsterdam. In 2015 stonden de volgende onderwerpen op de agenda:

- nieuwe samenwerkingsafspraken;
- Herzieningswet;
- maatregelen huurverhoging;
- betaalbaarheid;
- monitoring van prestatieafspraken met de gemeente;
- huisvesting van kwetsbare groepen;
- kaderafspraken;
- huisvesting van statushouders;
- ontvlechting en verzakelijking van de verhoudingen tussen gemeente en corporaties.

Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV)

We (Zandvoort) maken deel uit van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV), samen met Ymere, Brederode, Elan Wonen en Pré Wonen. De deelnemers stemmen in dit overleg regionale zaken op elkaar af, zoals zorg, welzijn en huisvesting voor bovenlokale doelgroepen. Vanuit het ROSV is de woonruimteverdeling ondergebracht in de stichting Woonservice Kennemerland. De Key is voorzitter van het bestuur van Woonservice Kennemerland.

Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR)

We zijn regionaal actief in het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR). Hierin gaat het vooral over thema's waarover regionaal afspraken worden gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere. Een voorbeeld hiervan is de nieuwe Huisvestingswet.

De Vernieuwde Stad

De Vernieuwde Stad is een platform dat de belangen vertegenwoordigt van grote en grootstedelijke woningcorporaties. Onze algemeen directeur-bestuurder vertegenwoordigt De Key. De bijeenkomsten van de Vernieuwde Stad hebben vooral in het teken gestaan van de ontwikkelingen in de sector, kennisuitwisseling en implementatie van nieuwe wet- en regelgeving en de huisvesting van statushouders.

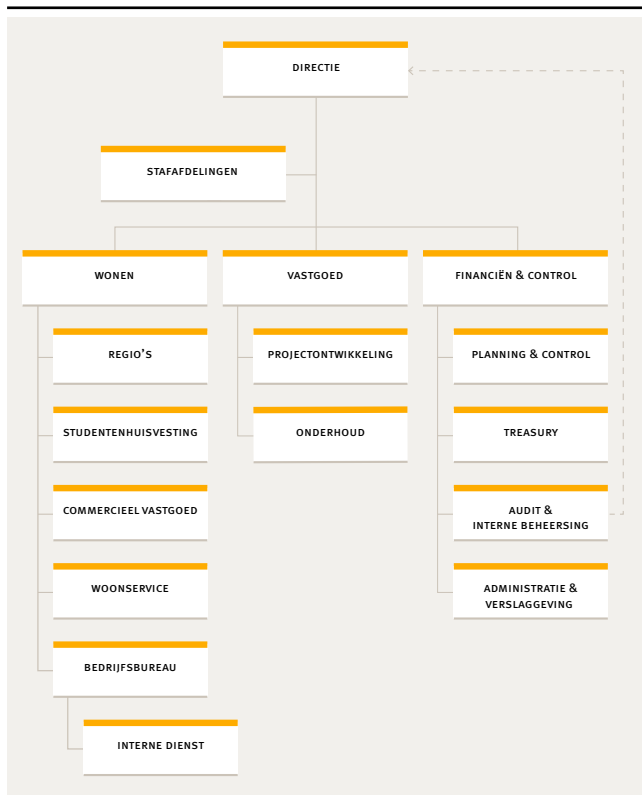
Organisatie

Organisatieontwikkelingen

Aanpassingen organisatie

De organisatiestructuur is onveranderd gebleven. Binnen Wonen rapporteert de afdeling Interne dienst nu aan de manager Bedrijfsbureau in plaats van aan de directeur Wonen. Met deze verschuiving zijn de afdelingen met een focus op inkoop, Bedrijfsbureau en Interne dienst, dichterbij elkaar gebracht. Dit levert synergievoordelen op. In 2015 heeft de directeur Wonen afdeling Onderhoud geleid.

Organogram



Ontwikkelingen in de formatie

Net als de laatste drie jaar zien we ook in 2015 een daling van de personeelsformatie. Ten opzichte van 2014 is dit een afname met 6 fte. De daling van de fte's wordt in stand gehouden door het selectief omgaan met het invullen van de vrijgekomen fte-ruimte. Wij handhaven deze kleinere personeelsformatie door vrijgekomen fte-ruimte slechts selectief in te vullen. Dit beleid zetten we de komende jaren voort. In 2015 heeft 1 werknemer (0,6 fte) De Key verlaten vanwege pensionering. Dit aantal neemt de komende jaren toe.

Eindejaarsuitkering

In 2015 is er een eindejaarsuitkering van 6% uitgekeerd. In tegenstelling tot voorgaande jaren is de uitkering niet gesplitst in een vast en variabel deel, waarbij het variabele deel gekoppeld werd aan de resultaten van het klanttevredenheidsonderzoek (KWH).

Ziekteverzuim

In 2015 streefden we naar een gemiddeld ziekteverzuimpercentage van 3,0%. In 2015 bedroeg het ziekteverzuim 4,7%. Het percentage ligt met 1,7% hoger dan de norm. In 2015 zijn enkele langdurig zieken geweest. Het kortverzuim was het afgelopen jaar stabiel rondom 1,4%.

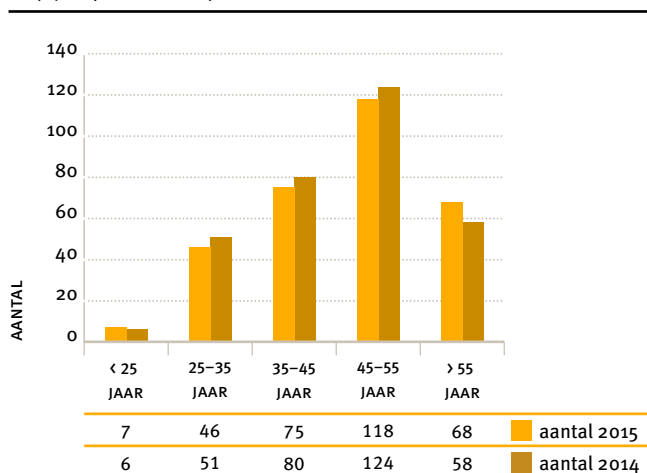
Organisatie in het kort

	Norm	2015	2014
Aantal fte met een vast en tijdelijk dienstverband		291	297
Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband		314	319
Gemiddelde leeftijd		47	46
Gemiddelde diensttijd		13	12
Ziekteverzuim ¹⁾	3,0%	4,7%	3,7%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen		320	334
Gemiddeld aantal ziekte-dagen per medewerker		3,2	3,2

1) Exclusief zwangerschapsverlof

De leeftijdsopbouw van de medewerkers is uitgezet in onderstaande figuur.

Leeftijdsopbouw vaste formatie 2015



In onderstaande tabel is de samenstelling van de OR opgenomen.

Samenstelling ondernemingsraad

Naam OR-lid	Functie	Aan- en aftreden 2015
De heer W. de Waard	voorzitter	
De heer W. Brogge	lid	
De heer M. Adema	lid	aangetreden
Mevrouw R. Bosch	lid	aangetreden
De heer M. van Zalingen	lid	afgetreden
Mevrouw P. Schavemaker	lid	
De heer G. van den Brink	lid	
De heer M. Vierhout	lid	afgetreden
De heer J. Boom	lid	aan- en afgetreden
De heer E. Vliem	lid	aangetreden
De heer L. Lindner	lid	aangetreden

Ondernemingsraad

In 2015 heeft de ondernemingsraad (or) de volgende onderwerpen behandeld:

- De or heeft een instemmingsverzoek ontvangen voor de aanvullende arbeidsvoorwaarden 2015 en 2016.
- De or heeft een adviesverzoek ontvangen voor de nieuwe koers 'Ruimte voor beweging'.

Verder heeft de commissie VGWM (Veiligheid, Gezondheid, Welzijn & Milieu) zitting in de Arbocommissie; besproken zaken worden teruggekoppeld aan de or. Deze onderwerpen zijn in dit overleg behandeld:

- de gevolgen van Het Nieuwe Werken in relatie tot arbo
- de uitgangspunten arbo voor het mobiliteitsbeleid
- de nachtopenstelling van het kantoorpand Hoogte Kadijk 179
- de klimaatbeheersing in het kantoorpand op de Turbinestraat en de koeling Houtsmaloods;
- het mogelijk aanpassen van het bedrijfsnoodplan.

Aan de volgende lopende zaken is in 2015 aandacht besteed:

- detachering van vier medewerkers van Ontwikkeling & Realisatie naar Planmatig Onderhoud;
- veranderingen in het mobiliteitsbeleid;
- pilot Wijkgericht samenwerken;
- aanpassingen in de beoordelingscyclus;
- voorstel om te komen tot huisvesting op één kantoorlocatie.

Financiële continuïteit

Algemeen

Om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren, is het van groot belang dat we onze financiële continuïteit beheren. Ons eigen vermogen is in hoofdzaak geïnvesteerd in vastgoed. Door te zorgen voor voldoende rendement op eigen vermogen, garanderen we dit vermogen ook voor toekomstige generaties. We hebben ons hier de afgelopen jaren op gericht met ons financiële herstel, en dit blijven we ook de komende jaren doen. Verder verbeteren we op complexniveau het rendement op onze vastgoedportefeuille.

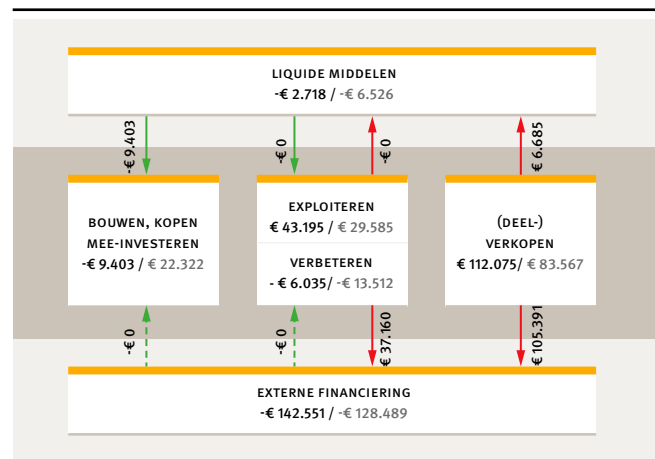
Om te zorgen voor voldoende rendement op eigen vermogen, hanteren we de volgende hoofdlijnen:

- We richten ons op een solide exploitatieresultaat met blijvende aandacht voor optimale opbrengsten en kostenbeheersing, zodat we een duurzame basis leggen voor direct rendement op eigen vermogen dat ten minste inflatievolgend is.
- We gaan door met het huidige actieve verkoopbeleid uit bestaand bezit dat niet past bij onze koers. Dit verkoopbeleid gaat uit van ruim 300 woningverkopten uit de bestaande voorraad per jaar.
- We gaan door met het aflossen van de langlopende leningenportefeuille uit het positieve exploitatiesaldo en het positieve saldo uit verkopen en investeringen.
- We beoordelen bij het realiseren van verkopen vanaf de desinvesteringlijst de mogelijkheden voor versneld aflossen van de langlopende leningenportefeuille.
- We financieren woning- en nieuwbouwinvesteringen uit eigen middelen.
- We gaan door met het afbouwen van de (risico's) in de verbindingsstructuur.

Kasstroom

De stand van de liquide middelen in de geconsolideerde jaarrekening bedraagt eind 2014 € 46,6 miljoen. Eind 2015 zijn de liquide middelen gedaald naar € 43,9 miljoen; dat betekent een daling van € 2,7 miljoen.

Geconsolideerde kasstromen 2015/2014



In 2015 is het saldo van de operationele kasstromen en verkoopkasstromen voornamelijk gebruikt om externe financiering af te lossen voor € 142,6 miljoen. Hierdoor daalt de stand van de langlopende leningenportefeuille van € 1.416 miljoen naar € 1.332 miljoen en het aflossingsbedrag opgenomen onder de kortlopende schulden van € 93,7 miljoen naar € 37,5 miljoen. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de risico's verwijzen we naar de post langlopende schulden in de jaarrekening, en ook naar de paragraaf Financiële instrumenten in de jaarrekening.

Vier pijlers ondersteunen een solide exploitatiekasstroom:

- Ons huurbeleid is gebaseerd op maximale huurpotentie binnen de vigerende wet- en regelgeving, waarbij wij rekening houden met studenten en gezinnen met kinderen met een laag inkomen. We hanteren hiervoor een specifiek aftoppingsbeleid. Zie voor een toelichting paragraaf Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling in hoofdstuk 3.

- We werken efficiënt en kopen voordelig in. In 2014 is het programma Online dienstverlening gestart. In 2015 is een vernieuwde website opgeleverd. In de ontwikkeling van deze website is integraal beoordeeld hoe we de processen in onze backoffice beter kunnen laten aansluiten op digitale dienstverlening. In 2016 gaan we verder met dit programma. Door wijkgericht samenwerken verwachten we onze onderhoudsprocessen efficiënter te kunnen maken. Verder vragen we continu aandacht voor het professionaliseren van het algemene inkoopbeleid binnen De Key. In 2015 is met externe hulp onze verzekeringsportefeuille geanalyseerd, wat heeft geleid tot een besparing op onze poliskosten.
- We beheersen onze organisatiekosten. We continueren het beleid om kritisch te kijken naar de invulling van vacatures. Eind 2015 is het aantal fte's verder gedaald van 297 naar 291.
- We verminderen de rentelasten door onze portefeuille met langlopende leningen af te bouwen. In 2015 is de rentelast gedaald van € 59,6 miljoen naar € 58,9 miljoen. In de meerjarenbegroting 2016-2020 is een verdere daling voorzien naar € 45 miljoen in 2020.

De verkoopkasstroom bestaat onder meer uit de verkoop van 372 losse woningen (in 2014: 448 woningen) en complexmatige verkopen van 58 objecten (in 2014: 8 objecten). In 2015 hebben we één desinvesteringsbeleid vastgesteld, waarin onder andere het proces van complexmatige verkoop is beschreven. De verkoopkasstroom is gestegen ten opzichte van 2014 door meer complexmatige verkopen en een hogere gemiddelde verkoopopbrengst per woning door een snel stijgende verkoopmarkt in Amsterdam. Zie voor een toelichting op de verkopen hoofdstuk 5: Verkopen.

In de investeringskasstroom zijn ook voorbereidingskosten opgenomen voor nieuwe projecten. Nieuwe projecten zijn een aanvulling op de huidige portefeuille, waarbij we ons concentreren op de woonstarters binnen en net buiten de ring A10. Dit betekent voor ons met name de bouw van sociale huurwoningen en studentenwoningen. In de meerjarenbegroting 2016-2020 is naast de projecten Houthavens en Zuidblokken ruimte gemaakt voor de aankoop van vastgoed dat aansluit bij de wensportefeuille. In de investeringskasstroom zitten geen uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling.

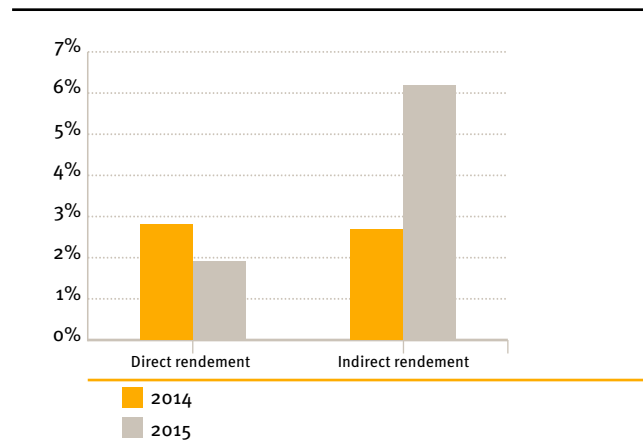
De komende jaren komt het gemiddelde investeringsvolume uit op gemiddeld € 72 miljoen per jaar. De projecten Houthavens en Zuidblokken leveren een substantiële bijdrage aan dit volume. Verder wij ons op de aankoop van woonstarter geschikt vastgoed om de verder invulling te geven aan het koersdocument. Dit totale investeringsvolume financieren we de komende jaren uit eigen middelen. Voor een toelichting op de uitvoering zijn de projecten in 2015 verwijzen wij naar hoofdstuk 4: Kwaliteit van woningen en beheer.

Verder loopt de opbrengsten uit nieuwbouw koopprojecten terug van € 36,6 miljoen in 2014 naar € 4,0 miljoen in 2015. De daling ontstaat doordat we de lopende projecten afronden en we geen nieuwe niet-DAEB-projecten starten. Zie voor een toelichting hoofdstuk 10: Verbindingen.

Rendementen

Het rendement op eigen vermogen ontwikkelt zich in 2015 boven het niveau van 1% boven inflatie. De inflatie over 2015 is 0,6%. Het rendement op eigen vermogen over 2015 bedraagt 11,2%. De stijging van het rendement op eigen vermogen ontstaat voornamelijk door stijging op het indirect rendement, met andere woorden: het rendement dat is opgesloten in onze stenen. Dit is zichtbaar in onderstaande figuur.

Vergelijking direct en indirect portefeuillerendement

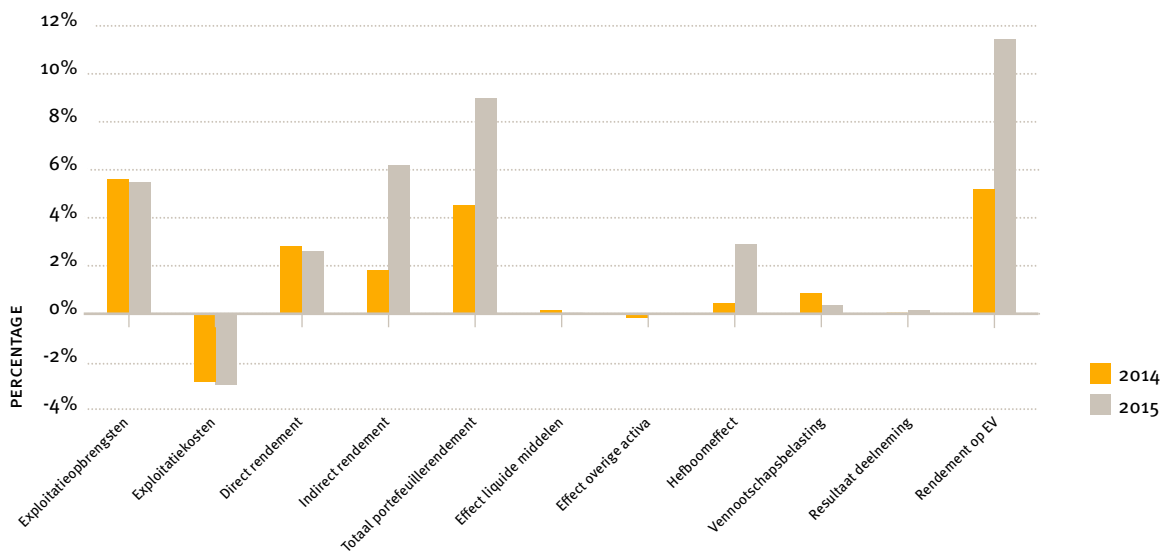


In 2015 hebben we meegedaan aan de IPD/Aedex-benchmark. Door te benchmarken met corporaties en commercieel gedreven beleggers kunnen we het verdienmodel van onze eigen vastgoedportefeuille aanscherpen. Professionele vastgoedsturing is hierbij een belangrijk onderdeel. Hierdoor zijn we beter in staat om te sturen op de waarde van ons vastgoed en onze maatschappelijke keuzes transparant te maken. Daarnaast krijgen we in de benchmark nog beter inzicht in hoe efficiënt onze operationele processen zijn ten opzichte van andere corporaties en beleggers. In 2016 geven we verder invulling aan rendementssturing door ook ons maatschappelijke rendement inzichtelijk te maken.

Het rendement op eigen vermogen is onder te verdelen in vier categorieën, die in de figuur op de volgende pagina schematisch zijn weergegeven:

- totaal portefeuillerendement;
- rendement op activa (met name langlopende en kortlopende vorderingen);
- hefboomeffect;
- vennootschapsbelasting.

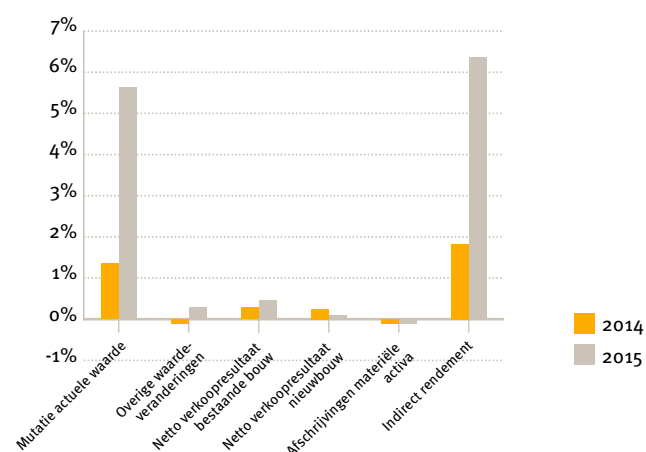
Totaal portefeuillerendement



Het rendement op de vastgoedportefeuille bestaat uit zowel het direct als indirect rendement op vastgoed. Het direct rendement op het vastgoed, te weten 2,5%, komt rechtstreeks voort uit de exploitatiekasstromen die in 2015 zijn gerealiseerd. Dit rendement ligt 1,9% hoger dan het inflatiepercentage over 2015. Zie voor meer hierover paragraaf toelichting ontwikkeling resultaat en eigen vermogen 2015 in hoofdstuk 9.

Het indirect rendement bedraagt 6,4%. Hoe dit is opgebouwd, is opgenomen in onderstaande figuur.

Onderdelen indirect rendement



De *mutatie actuele waarde* in de jaarrekening is gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat geeft het bedrag aan dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexpluatiescenario, waarna we het vastgoed waarden tegen de hoogste van deze twee scenario's. Het vastgoed van De Key is overwegend gewaardeerd tegen het uitpondscenario.

In 2015 is deze waarde met 9,9% gestegen. Deze ontwikkeling is hoger dan we vorig jaar hebben ingeschat. Dit is in lijn met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in de Amsterdamse woningmarkt.

In de toekomst kan de marktwaarde in verhuurde staat afnemen als beklemmingen voor het vastgoed tussen corporatie en gemeenten worden vastgelegd in prestatieafspraken.

Zie in de jaarrekening de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille voor een gedetailleerde verschillenanalyse en een gevoeligheidsanalyse van de parameters. Het totale effect van deze post op het indirecte rendement bedraagt 5,6%.

De *overige waardeveranderingen* geven het onrendabel weer op de projectenportefeuille en voorraadposities. Dit indirect rendement bedraagt +0,3%. Het resultaat op projecten wordt verantwoord wanneer we een investeringsbesluit nemen. De projecten in de huidige portefeuille zijn of in de startfase of in de uitvoeringsfase. Hierdoor is het resultaat op projecten dat verantwoord is in de jaarrekening beperkt. De vrijval heeft met name betrekking op de herwaardering van grond- en ontwikkelposities naar aanleiding van taxaties in 2015. Verder is het resultaat van een bieding in 2016 op een positie in Haarlem in de jaarrekening 2015 verwerkt als gebeurtenis na balansdatum. Voor een toelichting verwijzen we naar de post overige waardeveranderingen in de geconsolideerde jaarrekening.

Het ingerekende resultaat op de verkoop bestaande bouw en verkoop nieuwbouw hebben een positief effect op het rendement van 0,5%. Het verkoopresultaat is ten opzichte van 2014 gedaald met € 1,9 miljoen. Op de verkopen van bestaand bezit is een positief resultaat behaald van circa € 17,2 miljoen. Een toename van € 6,7 miljoen ten opzichte van 2014. Dit is gerealiseerd door:

- bewust meer woningen te verkopen dan begroot;
- een stijging van de gemiddelde verkoopprijs van een woning;
- de verkoopkosten van € 8,4 miljoen over 2015 (2014: € 10,6 miljoen). In 2015 is € 1,4 miljoen (2014: € 5,3 miljoen) uitgegeven aan vrij-op-naamacties en circa € 0,2 miljoen aan startersrenteregeling (2014: € 0,5 miljoen). Zie voor een toelichting hoofdstuk 5, Verkopen.

Het verkoopresultaat op projecten is verslechterd met € 8,5 miljoen. Door minder verkopen uit commerciële projecten dan in 2014 is het verkoopresultaat gedaald (zie voor een toelichting hoofdstuk 5, Verkopen). Verder is in 2014 een eenmalig positief resultaat behaald van € 4,4 miljoen op de vaststellingsovereenkomst met VOF Nieuw Delflandplein. Voor de verkrijging van deze positie heeft een afboeking plaatsgevonden in de splitsingsbalans in Far West.

Rendement op activa (langlopende en kortlopende vorderingen)

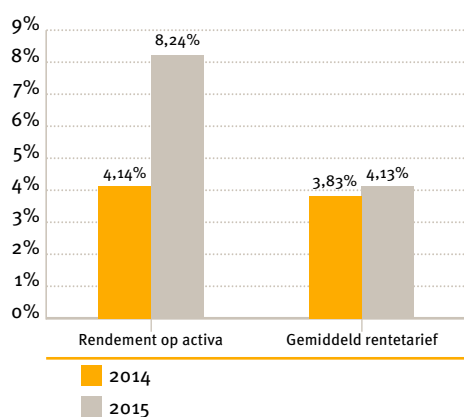
Het rendement op eigen vermogen daalt met 0,6% doordat op de langlopende en kortlopende vorderingen op de balans nauwelijks rendement wordt gehaald. De grootste post is de verantwoorde belastinglatenties van € 115 miljoen.

Hefboomeffect

Het rendement op de vastgoedportefeuille stijgt met 2,7% als gevolg van een positief hefboomeffect. In onderstaande figuur is het hefboomeffect weergegeven. De stijging van het rendement op activa is hiervoor nader verklaard.

De stijging van het gemiddelde rentetarief wordt verklaard doordat minder rente wordt doorberekend aan projecten en doordat voor het versneld aflossen van de leningenportefeuille in 2015 vergoedingsrente is betaald van circa € 2,3 miljoen. De reguliere aflossingen die in 2015 zijn verricht hebben geen effect op het gemiddelde rentepercentage op de resterende leningenportefeuille.

Hefboomeffect



Vennootschapsbelasting

Het rendement op de vastgoedportefeuille stijgt met 0,2% door het fiscaal resultaat. De Key is sinds 2008 integraal vennootschapsbelasting verschuldigd over haar activiteiten. Het structurele positieve exploitatieresultaat betekent de komende periode onder meer verrekening van compensabele verliezen. In 2016 stellen we een fiscaal beleid op. Dit is de basis voor ons om verschillende fiscale mogelijkheden te benutten om de kasstromen vanuit fiscaliteit te minimaliseren. In de geconsolideerde jaarrekening is een uitgebreide toelichting bij de post belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening opgenomen.

Resultaat deelnemingen

Het behaalde resultaat deelnemingen over 2015 bedraagt € 0,2 miljoen positief, maar heeft nauwelijks effect op het rendement op eigen vermogen. Zie voor een uitgebreide toelichting de post resultaat deelneming in de enkelvoudige jaarrekening.

Toelichting ontwikkeling resultaat en eigen vermogen 2015

Het positieve resultaat over 2015 van € 285,6 miljoen versterkt het weerstandsvermogen van de toegelaten instelling. Het eigen vermogen stijgt van € 2.405 miljoen eind 2014 naar 2.674 miljoen eind 2015. Door de stijging van het eigen vermogen stijgt de solvabiliteit op basis van marktwaarde van 60% in 2014 naar 64% in 2015. Ondanks het positieve resultaat voldoet één kengetal nog niet aan het toezichtkader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), te weten de loan to value op bedrijfswaarde. Zie voor een toelichting op de kengetallen paragraaf Bedrijfswaarde en kengetallen in hoofdstuk 9.

Resultaat

x € 1.000	2015	2014
Exploitatieresultaat	38.449	38.143
Verkoopresultaat	17.909	19.703
Onrendabele investeringen	10.816	-416
Mutatie actuele waarde	213.138	49.837
Vennootschapsbelasting	5.047	18.713
Resultaat deelnemingen	244	162
	285.603	126.142

Hierna is een korte toelichting op het exploitatieresultaat opgenomen; zie voor de overige resultaten paragraaf Rendementen in dit hoofdstuk.

Het positieve exploitatieresultaat is in 2015 nagenoeg gelijk aan het exploitatieresultaat in 2014. De verschillen ten opzichte van 2014 verklaren we als volgt:

- Hogere huuropbrengsten (€ 3,8 miljoen) ten opzichte van 2014 hebben een positief effect; zie voor een toelichting paragraaf Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling in hoofdstuk 3.
- Hogere verhuur- en beheerlasten als gevolg van stijging van de verhuurderheffing (€ 2,1 miljoen) en lagere lasten voor onder meer belastingen (€ 0,4 miljoen), verzekeringen (€ 0,2 miljoen) en erfpacht (€ 0,2 miljoen).
- Hogere onderhoudsuitgaven (€ 12,2 miljoen): in 2015 is voor € 7,0 miljoen meer planmatig onderhoud verricht. Daarnaast is in 2014 circa € 5,9 miljoen in mindering gebracht op de onderhoudslasten, doordat dit gespaard is in VvE's. Deze vooruitbetaalde post is in 2015 verwerkt in de marktwaarde in verhuurde staat. Mutaties in de vooruitbetaalde kosten verantwoorden we in 2015 via de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. In 2015 is de subsidie energielabelstappen ad € 1,3 miljoen toegerekend aan het onderhoud. In 2014 is deze toegerekend aan de overige directe exploitatiekosten. In 2015 zijn meer mutaties verricht. Hierdoor is € 0,6 miljoen meer uitgegeven aan mutatieonderhoud.
- Daling van de overige exploitatielasten (€ 1,4 miljoen). In 2014 is een bedrag van circa € 6,2 miljoen betaald aan saneringssteun. In 2015 is bepaald dat corporaties geen saneringssteun hoeven te betalen. In 2014 is de ontvangen subsidie inzake energielabels van € 1,1 miljoen verantwoord onder deze rubriek, in 2015 is deze verantwoord onder de onderhoudslasten. De overige exploitatielasten, waaronder verhuurkosten en oninbare debiteuren, zijn in totaal gedaald met € 0,6 miljoen in 2015. Verder is er sprake van een verschuiving tussen de algemene kosten die aan de exploitatie worden toegerekend en de overige organisatiekosten. In 2015 wordt € 4,3 miljoen aan kosten meer toegerekend aan de exploitatie. Als gevolg van andere toerekening van de kosten van beheerders op grond van de herziene woningwet wordt € 1,2 miljoen meer toegerekend. In 2014 is de toerekening van uren onderhoud ad € 3,1 miljoen gesaldeerd met overige exploitatiekosten. In 2015 zijn deze kosten direct toegerekend aan onderhoud.
- Lagere leefbaarheidskosten (€ 0,9 miljoen) door een wijziging van de uitgangspunten voor de toerekening van de beheerders. Door de wijziging voldoen we aan de eisen van de herziene Woningwet. De wijziging heeft een positief effect op het resultaat servicekosten en een tegengesteld effect op de leefbaarheidskosten.
- Lagere rentelasten (€ 3,1 miljoen) door aflossing van de langlopende leningenportefeuille.

Bedrijfswaarde en kengetallen

De bedrijfswaarde in deze jaarrekening is gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenbegroting 2016-2020. De bedrijfswaarde ultimo 2015 bedraagt € 1.847 miljoen. De bedrijfswaarde daalt in totaal met € 35,7 miljoen ten opzichte van 2014. De daling is het saldo van gewijzigde exploitatiekasstromen en gewijzigde parameters voor de berekening van de bedrijfswaarde door het WSW.

In oktober 2015 heeft het WSW de parameters gewijzigd die uitgangspunt zijn voor de berekening van de bedrijfswaarde. De totale bedrijfswaarde verbetert met € 106,0 miljoen door wijzigingen die we zo kunnen samenvatten:

- De disconteringsvoet is verlaagd van 5,25% naar 5%. Een verlaging van de disconteringsvoet heeft een positief effect op de opbrengstenkasstromen in de bedrijfswaarde. Voor de kostenkasstromen betekent dit een negatief effect, omdat door een kleiner getal kasstromen contant worden gemaakt.
- Het verschil in tijdreeksen tussen inflatie en kosten is verkleind van 1% naar 0,5%. Dit heeft een positief effect op met name de onderhoudslasten in de bedrijfswaarde.

Met name de gewijzigde regelgeving inzake nieuwe woningwaardering, passend toewijzen en de huursombenadering, hebben een negatief effect op de huurkasstromen in de bedrijfswaarde. Ten opzichte van 2014 zijn deze kasstromen afgenomen met € 152,7 miljoen.

In de bedrijfswaardeberekening is een stijging van het bedrag van de verhuurderheffing ingerekend tot en met 2017. Zoals opgenomen in paragraaf Interne risicobeheersings- en controlesystemen in hoofdstuk 2, bestaat er een risico dat deze kasstroom verder toeneemt. Voor een uitgebreide toelichting op de bedrijfswaarde en een gedetailleerder verloopoverzicht, verwijzen we naar de toelichting op deze post in de geconsolideerde jaarrekening.

De loan to value op bedrijfswaarde is in 2015 verbeterd van 81% naar 76%, maar voldoet nog niet aan de norm van het WSW. Doordat in 2015 circa € 140 miljoen is afgelost, daalt de loan to value, ondanks dat de bedrijfswaarde ten opzichte van 2014 is gedaald. In de meerjarenbegroting 2016-2020 zijn complexmatige verkopen ingerekend voor de jaren 2016 en 2017. Deze verkoopontvangsten gebruiken we voor het versneld aflossen van onze langlopende leningenportefeuille in 2016. Hierdoor zal dit kengetal de komende jaren verder dalen.

Als de verhuurderheffing voor de gehele sector toeneemt naar € 2,5 miljard, zal de loan to value minder snel dalen, doordat de bedrijfswaarde verder afneemt. Dit heeft ook effect op het moment waarop we voldoen aan de norm van 75% voor de loan to value op bedrijfswaarde. Naar verwachting zal dan pas in 2017 aan de norm worden voldaan.

In de tabel op pagina 48 is een overzicht opgenomen van alle financiële kengetallen.

Kengetallen

	2015	2014
1. Verhuur		
<i>Mutatiegraden</i>		
Mutatiegraad sociale huur	3,9%	3,6%
Mutatiegraad binnenlandse studenten	37,4%	37,3%
Mutatiegraad buitenlandse studenten	207,1%	182,4%
Mutatiegraad vrije sector	17,3%	18,9%
Mutatiegraad parkeren	16,3%	16,9%
Mutatiegraad bedrijfsonroerend goed	8,2%	10,7%
<i>Huurderving</i>		
Huurderving sociale huur	-0,7%	-0,8%
Huurderving binnenlandse studenten	-1,7%	-1,8%
Huurderving buitenlandse studenten	-0,4%	-0,1%
Huurderving vrije sector	-2,8%	-3,4%
Huurderving parkeren	-25,5%	-25,3%
Huurderving bedrijfsonroerend goed	-4,0%	-4,9%
2. Kengetallen per verhuureenheid (in €)		
<i>Geconsolideerde balans</i>		
Materiële vaste activa	501	500
Vastgoedbeleggingen	124.001	97.773
Financiële vaste activa	3.677	3.976
Vlottende activa	3.506	4.949
Eigen vermogen	73.533	63.746
Voorzieningen	555	955
Weerstandsvermogen	74.088	64.701
Langlopende schulden	36.517	37.642
Kortlopende schulden	3.576	4.786
<i>Geconsolideerde winst- en verliesrekening</i>		
Huren en vergoedingen	5.690	5.417
Onderhoudslasten	1.264	904
Personeelskosten	577	571
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80	48
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.576	1.580
Netto bedrijfslasten ¹⁾	1.344	1.506
Jaarresultaat	7.805	3.343
3. Overig		
Personeelsbezetting ultimo jaar (fte's)	291	297
Personeelskosten per fte in €	71.133	71.510
Aantal VHE per FTE	116,6	117,3

1) Volgens wegingsfactor CFV en exclusief bijzondere waardeveranderingen vlottende activa.

Kengetallen

Financiële kengetallen

x € 1.000	Norm financieel kader			Realisatie	
	De Key	AW	WSW	2015	2014
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)	25%-30%	nvt	20%	30%	26%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	> 55%	nvt		64%	60%
Dekkingsratio (WOZ-waarde)		< 45%	< 50%	25%	26%
Loan to Value (marktwaarde)	< 45%	< 50%		35%	41%
Loan to Value (bedrijfswaarde)		< 85%	< 75%	76%	81%
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	> 1,4	> 1,4	1,6	1,43
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	> 1,0	> 1,0	> 1,0	1,35	1,05
Nominale waarde langlopende leningen per VHE		< 45.000		38.134	42.171
Langlopende schuld in % geuniformeerde bedrijfswaarde		< 95%		84%	94%

Toekomstverwachtingen

We zijn bezig met het vertalen van de nieuwe koers in een portefeuillestrategie en complexplannen. De invulling van onze verkoopaantallen en de ontwikkeling van de huidige projectenportefeuille in de periode 2016-2020 zijn gebaseerd op onze koers. Verder stellen we een koers voor Zandvoort vast in overleg met gemeente en huurders in 2016.

We houden vast aan ons beleid om vanuit de verkoop van objecten op de desinvesteringslijst versnelde aflossing van de leningenportefeuille mogelijk te maken. In de meerjarenbegroting 2016-2020 wordt € 119 miljoen versneld afgelost in de jaren 2015 en 2016. We zetten koers naar een loan to value die in 2016 voldoet aan de grens van 75%. Doordat we in 2015 en in 2016 langlopende leningen versneld aflossen en daardoor lagere rentelasten op termijn realiseert, blijft het exploitatieresultaat de komende jaren toenemen. Dit heeft ook een positief effect op onze interest-coverage ratio (ICR). Verder beheersen we onze kosten en zorgen we daar waar mogelijk voor meer efficiëntie.

De verkoop van vastgoed op de desinvesteringslijst heeft drie doelstellingen: de verkoop

- reduceert het aantal gemeenten waar we werkzaam zijn;
- vermindert onze risico's in het niet-DAEB-deel van onze organisatie;
- maakt het mogelijk om onze verbindingenstructuur sterk af te bouwen.

In de periode 2015-2020 rekenen we meer investeringen in dan in de vorige meerjarenbegroting door ook aankoop van vastgoed te begroten. De aankopen dragen bij aan het realiseren van woonruimte voor de woonstarter. Door aankopen te realiseren, wordt de beweging om meer woningen binnen de ring beschikbaar te krijgen voor de woonstarter versneld. De projecten worden uit eigen middelen gefinancierd. Uit onze scenarioanalyse blijkt dat we deze opgave ook kunnen bekostigen als de verkopen in de komende jaren tegenvallen of de verhuurderheffing verder doorgroeit naar een bedrag van € 2,5 miljard voor de sector.

Het rendement op eigen vermogen in de komende vijf jaar bedraagt 2,6% en past bij een koers van een rendement op inflatieniveau met een risico-opslag van 1%. In deze ontwikkeling is de gemiddelde stijging van het indirect rendement (1,1%) conservatief ingeschat.

Door de huursombenadering, het nieuwe woningwaarderingstelsel en de prestatieafspraken in relatie tot passend toewijzen, is de huurontwikkeling de komende jaren gematigder dan in de vorige meerjarenbegroting was opgenomen. Dit heeft een negatief effect van € 25,1 miljoen over een periode van vijf jaar. De effecten van deze wet- en regelgeving zijn ook in de bedrijfswaarde in deze jaarrekening verwerkt.

We zetten koers richting een wendbare organisatie. We richten onze dienstverlening in op onze doelgroep, digitaal en persoonlijk. We voeren wijkgericht werken in en we blijven aandacht besteden aan de effectiviteit en efficiency van onze processen, waaronder de werkvoorbereiding van onderhoud, verdere professionalisering van het inkoop- en aanbestedingsproces, de reistijd van onze vaklieden en de terugkoppeling van gegevens in onze primaire systemen, waaronder de vastgoedregistratie en de technische meerjarenplanningen. Verder wordt koers gezet naar het uitbreiden van analyses op complexniveau.

Naar verwachting zet de verdere daling van het aantal fte's de komende jaren door. De komende jaren gaat 30,8 fte met pensioen. We blijven kritisch kijken naar de invulling van vacatures.

De verwachting van het bestuur is dan ook dat de toegelaten instelling zonder wezenlijke aanpassingen in de koers, blijft voldoen aan de in de sector gebruikelijke kengetallen. De jaarrekening is daarom opgesteld met deze continuïteitsveronderstelling als uitgangspunt.

Vanaf 1 juli 2015 is de *herziene Woningwet* van kracht. Het komend jaar krijgen bepaalde onderwerpen van de wet nadere invulling in publicaties van ministeriële regelingen. Onderwerpen waarvoor dit naar verwachting geldt, zijn woningmarktregio's, het scheidingsvoorstel, richtlijnen voor opbrengst- en kostenverdeling bij administratieve scheiding en de opzet van het financieel reglement.

We kiezen ervoor om de herziene Woningwet zo veel mogelijk te implementeren in bestaande processen. Daarmee zorgen we ervoor dat veel resultaten worden gerealiseerd als onderdeel van de reguliere taken van collega's, en voorkomen we dat er een groot project ontstaat. Het opstellen van het scheidingsvoorstel, bijvoorbeeld, moet gezien worden als een logisch gevolg van de keuzes die gemaakt worden bij het opstellen van de portefeuillestrategie, het huurbeleid en de meerjarenbegroting.

We hebben een projectgroep ingesteld die voor implementatie van de Woningwet zorgt. De projectgroep werkt samen met de collega's die in hun werk met de herziene Woningwet te maken krijgen. De projectgroep rapporteert de voortgang aan een stuurgroep waaraan de directie deelneemt.

In 2015 hebben we prestatieafspraken gemaakt met gemeenten. We hebben voor een nieuwe commissaris de fit-and-proper-procedure doorlopen en we hebben de implementatie van passend toewijzen voorbereid. In 2016 stellen we een scheidingsvoorstel vast. Verder brengen we de governance van De Key en de met haar verbonden ondernemingen in overeenstemming met de herziene Woningwet. Een aanpassing van onze statuten is een van de acties die hier uit volgt. Verder stellen we een financieel reglement op en actualiseren onder andere het investeringsstatuut, het treasurystatuut en het verbindingenstatuut.

Verbindingen

Algemeen

De activiteiten die De Key uitvoert, verricht zij juridisch niet alleen vanuit de toegelaten instelling, maar ook in dochters onder deze moeder en in samenwerkingsverbanden. Deze definiëren we gezamenlijk als de verbindingenstructuur.

In onze nieuwe koers 'Ruimte voor beweging' is opgenomen dat zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten moeten bijdragen aan de ambities in onze missie. Dit vraagt om een verandering van de vastgoedportefeuille en het afbouwen van vastgoed en bezit buiten Amsterdam, Diemen en Zandvoort. Daarnaast houden we vast aan de sturing op rendement op eigen vermogen om financiële continuïteit ook voor toekomstige generaties te waarborgen. De inzet van het vermogen is niet louter gericht op het investeren in stenen. Het eigen vermogen is participierend, dat wil zeggen: vernieuwing die nodig is om onze ambities te realiseren, is ook mogelijk door vermogen op een indirecte manier in vastgoed te investeren. Bijvoorbeeld door te participeren in initiatieven van bewonerscollectieven of door deel te nemen in (maatschappelijk relevante) vastgoedfondsen. Deze koers wordt in 2016 nader uitgewerkt in een portefeuillestrategie. Daarnaast wordt in het scheidingsvoorstel een besluit genomen over de wijze waarop het DAEB- en niet-DAEB-bezit en -activiteiten worden gesplitst. Onderdeel van het scheidingsvoorstel is ook het aantonen van de levensvatbaarheid van de niet-DAEB-tak en een evaluatie van de huidige verbindingenstructuur.

Vooruitlopend op deze uitwerking gebruiken we in ons dagelijks werk bij elke vraag of besluit de nieuwe koers als afwegingskader. Vanuit die afweging zijn we in 2015 verdergegaan met:

- de afbouw van risico's in de verbindingen;
- het versoberen van de verbindingenstructuur. In dit kader worden de projectrisico's binnen Bouwen De Principaal B.V. afgebouwd. In Exploitatiemaatschappij De Key B.V. staat het verkopen van de aanwezige vastgoedbeleggingen centraal. Daarnaast wordt het aantal verbindingen substantieel teruggebracht door beëindiging of fusie;
- het aflossen van de totale schuld aan de aandeelhouder.

Risico's afgebouwd in de verbindingen

Door verbetering van de markt voor koopwoningen in 2015 is de omvang van de voorraden en onderhanden projecten snel afgenomen. In 2015 zijn de koopprojecten in ontwikkeling, te weten de Tabakspanden in Amsterdam en het Deo Terrein in Haarlem, afgerond en geheel verkocht. Het project Scheepmakerskwartier in de gemeente Haarlem is nagenoeg afgerond en de verkopen in het project Rieteiland-Oost nemen toe. De grond- en ontwikkelpositie aan de Turbinestraat, de voorraad koopobjecten aan de Nieuwezijds Voorburgwal en Spuistraat, en het bedrijfspand en bijbehorende parkeerplaatsen aan het Dobbelmanterrein in Nijmegen, zijn in 2015 verkocht. Met deze voortgang zijn de projectrisico's in de entiteiten onder Bouwen De Principaal B.V. en Exploitatiemaatschappij De Key B.V. verder verminderd.

In 2016 is Holding De Key B.V. voornemens om meerdere vastgoedbeleggingen te verkopen. De verkoop van het Lloyd Hotel is begin januari 2016 gerealiseerd met de levering bij de notaris.

Over de deelneming Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. en Stedenfonds N.V. zijn besprekingen met partijen gaande over een overname van de aandelen.

Het versoberen van de verbindingenstructuur

In 2015 zijn Bouwloods De Principaal VI B.V. en Bouwloods De Key Zandvoort B.V. geliquideerd. Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V., Bouwloods De Principaal V B.V. en Bouwloods De Principaal II B.V. zijn gefuseerd met Bouwen De Principaal B.V. De Stichting Kantoorpand EMM is gefuseerd met de Stichting Kantoorpand Hoogte Kadijk.

In het kader van de herziene Woningwet zijn de aandelen in VvE Beheer Amsterdam B.V. in 2015 overgedragen binnen de verbindingenstructuur van De Key naar Diensten De Key B.V.

In 2016 gaan we verder met de versobering van de verbindingenstructuur doordat entiteiten worden geliquideerd na de verkoop van vastgoedbeleggingen en de afwikkeling van koopprojecten. Dit heeft onder meer betrekking op

Lloyd Hotel Beheer B.V. en Bouwloods De Principaal III B.V. als kapitaalvennoot in VOF Deo Terrein. Met zowel de IJburgermaatschappij C.V. als VOF Deo Terrein maken we momenteel afspraken over het proces van liquidatie van deze rechtspersonen. In deze entiteiten zijn in 2016 geen koopprojecten en verplichtingen meer aanwezig.

In 2014 is een vaststellingsovereenkomst gesloten voor de VOF Nieuw Delflandplein. In 2015 is een aanzienlijk deel van de afspraken uit deze overeenkomst gerealiseerd. Naar verwachting wordt in het tweede kwartaal van 2016 de laatste tranche ontvangen en wordt tot ontbinding van de VOF Nieuw Delflandplein overgegaan. Nadat de VOF Nieuw Delflandplein is opgeheven, worden ook de houdstermaatschappijen Far West projecten B.V. en Far West Holding B.V. opgeheven.

Voor een overzicht van de juridische structuur die ten grondslag ligt aan de geconsolideerde jaarrekening, verwijzen we naar de toelichting in de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening.

Aflossen schulden aan de toegelaten instelling

In 2015, voor de inwerkingtreding van de herziene Woningwet, zijn de kasgeldovereenkomsten van De Key naar de Holding De Key en onderliggende vennootschappen omgezet naar langlopende vorderingen vanuit De Key. Voor de voorgenomen herstructurering van de financiering van de activiteiten in Suriname van Woonstichting Sekrepatu is een langlopende financiering tussen De Key en Holding De Key B.V. aangegaan van € 4,2 miljoen. Deze herstructurering hangt enerzijds samen met de voorgenomen beëindiging van de activiteiten van DIGH (Dutch International Guarantees for Housing) en anderzijds met de wens van ons om onze betrokkenheid bij activiteiten in Suriname af te bouwen.

De aankoop van de aandelen VvE Beheer Amsterdam B.V. is gefinancierd met een langlopende vordering van circa € 1 miljoen van De Key aan Diensten De Key B.V. De rekening-courant tussen De Key en Holding De Key B.V. is in 2015 toegenomen met € 4,6 miljoen. De toename wordt verklaard door de doorbelasting van rente, btw en personeel van De Key aan Holding De Key B.V.

In 2015 is in totaal € 20,1 miljoen afgelost op de langlopende vorderingen. Deze aflossingen zijn vanuit de verbindingen gefinancierd door de interne verkoop van het eigen kantoorpand aan de Turbinestraat en de verkoopopbrengst van koopprojecten en commercieel vastgoed. De totale vordering van De Key op de verbindingen is gedaald met € 7,8 miljoen.

Vorderingen

x € 1.000	2015	2014
Langlopende vordering op groepsmaatschappijen	39.077	-
Saldo kortlopende vorderingen op/schulden aan groepsmaatschappijen	-12.445	34.463
	26.632	34.463

In 2016 wordt naast de reguliere aflossing van de langlopende vorderingen ingezet op de vervroegde aflossing van deze vorderingen uit de verkoopkasstromen van vastgoedbeleggingen. Het aflossen van de schuld van Holding De Key aan de toegelaten instelling en externe banken draagt bij aan een zo goed mogelijke startpositie voor de nieuwe woonvennootschap.

Rechtmatigheidseisen rond verbindingen

Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. en Glasvezelnet Amsterdam B.V.

We nemen vanaf 2006 deel in het glasvezelproject Amsterdam. Sinds 2009 is De Key aandeelhouder in Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. (GGA B.V.) met een aandeelpercentage van 12,5. Deze bv, waarin ook drie andere Amsterdamse woningcorporaties en de gemeente Amsterdam aandeelhouder zijn, bezit voor 30% aandelen in Glasvezelnet Amsterdam B.V. (GNA B.V.), waarin ook Reggefiber tH B.V. (een samenwerkingsverband tussen Reggefiber en KPN) participeert. GNA B.V. heeft als doel om een glasvezelnetwerk aan te leggen naar alle woningen in Amsterdam. In GGA B.V. hebben de aandeelhouders (corporaties en gemeente) de krachten gebundeld voor hun inbreng in GNA B.V. Er vindt overleg plaats met de gemeente, de corporaties en KPN over overdracht van de aandelen aan KPN.

Ultimo 2015 zijn er bijna 70.000 woningen aangesloten op het glasvezelnetwerk (Homes Passed) in Amsterdam, waarvan ruim 46.000 daadwerkelijk zijn afgemonteerd in de woning (Homes Connected). Hiervan zijn ultimo 2015 ruim 22.000 aansluitingen verhuurd (Homes Activated); een gemiddelde bezetting van bijna 33%.

Vanaf 1 januari 2010 hebben de woningcorporaties die in GGA B.V. participeren een gewijzigde toestemming van het ministerie voor hun deelname in de aanleg van dit open glasvezelnetwerk. Deze nieuwe toestemming is gebaseerd op het zogenoemde proportionaliteitsbeginsel: het aandeel van de investeringen van corporaties in een glasvezelnetwerk mag niet hoger zijn dan de kosten die zouden zijn gemaakt als de corporaties zelf glasvezel hadden aangelegd van wijkcentrale tot in de meterkast van de woningen. We voldoen in 2015 aan de voorwaarden van het ministerie voor participatie in een glasvezelnetwerk.

Over 2015 werd door GNA B.V. een beperkt verlies geleden, waardoor GGA B.V. een negatief resultaat behaalde.

Financiële ondersteuning buitenlandse ingen

In 2000 zijn in Suriname de Woningstichting Sekrepatu (een lokale woningcorporatie naar Nederlands model) en in Nederland de Stichting Brasa opgericht. Samen met de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale vormen wij het bestuur van Brasa. Het doel van deze stichtingen is een bijdrage te leveren aan de (volks)huisvesting in Paramaribo. Met financiële hulp en kennis van de Nederlandse Brasacorporaties is Sekrepatu in vijftien jaar tijd uitgegroeid tot een gerenommeerde lokale woningstichting met een woningbezit van 258 woningen verdeeld over een viertal complexen. Daarnaast voert Sekrepatu het sociaal beheer uit voor ruim 650 woningen, die in opdracht van de Surinaamse overheid zijn gebouwd. Verder bezit Sekrepatu percelen die zijn bestemd voor verkoop en de mogelijke uitbreiding van het woningbezit.

De buitenlandse samenwerking tussen Brasa en Sekrepatu is niet uniek. Meerdere Nederlandse woningcorporaties hebben buitenlandse organisaties geholpen om de lokale huisvestingssituatie te verbeteren, onder meer in Zuid-Afrika en Centraal-Europa. Dit gebeurde door het verstrekken van garanties op de leningen die de lokale organisaties bij DIGH (Dutch International Guarantees for Housing) hebben opgenomen voor de bouw van woningen. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur. Stichting Brasa vormt de Raad van Toezicht.

Gewijzigd beleid in Nederland, maar ook de gewijzigde situatie bij de Brasacorporaties, zowel beleidsmatig als financieel, heeft ertoe geleid dat de corporaties hun verplichtingen en risico's in het buitenland willen afbouwen en zo mogelijk beëindigen. Brasa wil dit echter wel op correcte en verantwoorde wijze doen, zodat de investeringen niet verloren gaan en Sekrepatu in staat is om zelfstandig haar activiteiten voort te zetten. Hiertoe hebben Sekrepatu en Brasa de mogelijkheden van lokale herfinanciering onderzocht, maar dit kon in 2015 niet worden gerealiseerd.

DIGH heeft aangegeven haar activiteiten te willen beëindigen en de door haar verstrekte leningen te willen overdragen aan de individuele corporaties. Aangezien lokale herfinanciering in Suriname tegen conveniërende condities niet mogelijk blijkt, is herstructurering van de leningenportefeuille voorzien om hiermee de positie van Sekrepatu als financieel zelfstandige organisatie te kunnen borgen. De Brasacorporaties hebben hiertoe in 2015 de Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) opgericht. SFS neemt, na ontvangst van de benodigde vergunningen en goedkeuringen, de leningen over die DIGH aan Sekrepatu heeft verstrekt, waarbij tevens een sanering van de portefeuille zal plaatsvinden. De relatie van Sekrepatu met Brasa en SFS is dan in de toekomst alleen gericht op naleving van de gemaakte afspraken, met name de betalingen van rente en aflossing door Sekrepatu aan SFS.

Woonstichting Lieven de Key heeft in 2015 € 342.500,- naar de Stichting Brasa overgemaakt, welk bedrag gebruikt is voor de betaling van rente- en aflossingsverplichtingen door Woningstichting Sekrepatu van € 292.500,- en de dekking van de apparaatskosten van Stichting Brasa van € 50.000,-.

Er zijn geen nieuwe en of aanvullende garanties voor buitenlandse activiteiten verstrekt. Hiermee is ook in 2015 voldaan aan de bepaling voor steunverlening aan buitenlandse corporaties.

Waardering en risico's

Voor de waardering van de verbindingen verwijzen wij naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. In de jaarrekening is ook informatie over de voorwaarden voor verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties. Deze lichten we respectievelijk toe bij de post leningen en bij de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

Verenigingen van Eigenaren

We nemen deel in verschillende VvE's. Een lijst van deze VvE's en hun financiële positie is ter inzage beschikbaar op ons kantoor.

Deelname aan organisaties

Eind 2015 is De Key vertegenwoordigd in, of aangesloten bij de volgende organisaties:

- Aedes Vereniging van Woningcorporaties
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
- De Vernieuwde Stad

In deze organisaties vervullen we geen bestuurlijke rol en hebben we geen financieel belang, waardoor de vertegenwoordiging als deelneming moet worden geclassificeerd.

Overzicht van deelnemingen en verbindingen

In de tabel op pagina 54 zijn tenslotte de belangrijkste cijfers per verbinding, zoals opgenomen in de betreffende jaarrekening van de deelneming of verbindingen opgenomen. Het aandeel van De Key is in de eerste kolom weergegeven.

De vestigingsplaats van de deelnemingen of verbindingen is in paragraaf 3.1. Deelnemingen en groepsmaatschappijen van de jaarrekening weergegeven. De jaarrekening van De Key volgt direct na deze tabel.

Overzicht van deelnemingen en verbindingen

Cijfers per verbinding

(x € 1.000)	Aandeel	Eigen vermogen	Omzet	Jaarresultaat	Leningen	Rekening courant
	De Key	per 31-12-2015	2015	2015	per 31-12-2015	per 31-12-2015
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	n.v.t.	-394	400	86	6.959	-
Stichting Beheer Loods 6 (actuele waarde)	n.v.t.	22.844	1.416	707	-	-
Stedenfonds Amsterdam N.V.	4,20%	65.214	3.114	7.853	-	-
WoningNet N.V.	5,10%	6.662	15.040	-285	-	-
VvE Beheer Amsterdam B.V.	50,00%	2.207	6.235	245	-	-
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	40,00%	3.526	280	-416	-	-
Far West Holding B.V.	100,00%	-6.337	-	-82	39	-
Far West Projecten B.V.	100,00%	-6.332	-	8.460	4.700	-
VOF Nieuw Delflandplein	50,00%	6.625	2.266	-	-	-
Holding De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	61.762	-	8.426	4.200	-
Diensten De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	-2.237	-	183	981	-
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	12,50%	7.568	-	-285	-	-
De Beurs van De Key B.V.	100,00%	-2.931	-	60	-	-
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25,00%	167	-	121	-	-
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	24,50%	1.697	7.163	241	-	-
Beurs van Berlage Café B.V.	25,00%	264	2.601	128	-	-
Exploitiemaatschappij De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	21.657	120	4.692	-	1
Lloyd Hotel Beheer B.V.	100,00%	8.521	1.325	3.506	7.580	73
Monumenten De Key B.V.	100,00%	-2.078	132	929	-	9
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	100,00%	10.613	1.617	2.077	373	89
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. (actuele waarde)	25,00%	12.198	1.328	-6.619	-	-
Bouwen De Principaal B.V. (enkelvoudig)	100,00%	26.520	-	3.315	8.242	-
Driedee B.V.	100,00%	15.542	1	624	-	121
IJ-mij beheer B.V.	30,00%	84	-	1	-	19
IJburgermaatschappij C.V.	33,00%	-6	-	753	-	-
De Principaal B.V.	100,00%	-47.544	-	2.590	5.725	1.005
Bouwoords De Principaal III B.V.	100,00%	-2.243	-	13	302	-
VOF Deo Terrein	50,00%	50	2.266	1.096	-	-
Stichting Woonservice Kennemerland	n.v.t.	-	1.104	259	-	-
Stichting Kences	n.v.t.	104	409	-28	-	-
Stichting Financiëring Sekrapatu	n.v.t.	-	-	-	-	-
Stichting Brasa	n.v.t.	399	991	-3.832	627	-
Coöperatief Smart Finance BA	n.v.t.	609	7.536	-56	-	-

1) De definities van de begrippen die in de kolommen zijn opgenomen, zijn volgens de uitgangspunten van de Verantwoordingsinformatie (dVi) 2015.

Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2015	2014
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.745	16.234
	15.745	16.234
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	636.156	674.037
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.246.358	3.007.445
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.196	7.693
	3.899.710	3.689.175
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	15.600	14.729
3.2 Latente belastingvorderingen	114.715	133.162
3.3 Overige vorderingen	4.242	2.129
	134.557	150.020
Totaal vaste activa	4.050.012	3.855.429
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	19.561	6.280
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	6.101	21.604
4.3 Overige voorraden	30.199	38.253
	55.861	66.137
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	220	423
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.788	2.213
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	19
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	352	9.290
6.4 Overige vorderingen	15.627	8.235
6.5 Overlopende activa	9.568	53.825
	28.354	73.582
7.0 <i>Liquide middelen</i>	43.874	46.592
Totaal vlottende activa	128.309	186.734
TOTAAL ACTIVA	4.178.321	4.042.163

Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2015	2014
8.0 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	2.690.865	2.405.261
Totaal groepsvermogen	2.690.865	2.405.261
Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.033	2.503
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	5.570	29.362
9.3 Voorziening deelnemingen	1.038	100
9.4 Overige voorzieningen	3.680	4.071
Totaal voorzieningen	20.321	36.036
Langlopende schulden		
10.1 Schulden/Leningen overheid	-	446
10.2 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.331.828	1.415.630
10.3 Overige schulden	4.465	4.219
Totaal langlopende schulden	1.336.293	1.420.295
Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	37.734	95.204
Schulden aan overheid	-	22
Schulden aan leveranciers	4.648	9.386
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.806	10.422
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.849	2.091
Overige schulden	-	1.773
11.3 Overlopende passiva	69.805	61.673
Totaal kortlopende schulden	130.842	180.571
TOTAAL PASSIVA	4.178.321	4.042.163

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

x € 1.000

	2015	2014
12 Huuropbrengsten	208.218	204.379
13 Opbrengsten servicecontracten	17.514	15.370
Lasten servicecontracten	-17.921	-17.006
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-32.448	-31.087
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.270	-34.108
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.373	-22.726
Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen	107.720	114.822
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.538	24.677
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-19.812	-15.501
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	726	9.176
18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	100.001	97.223
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-8.357	-10.596
Toegerekende organisatiekosten	-537	-494
Boekwaarde verkocht vastgoed vastgoedbeleggingen en voorraden	-73.924	-75.606
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden	17.183	10.527
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	213.138	49.837
20 Overige waardeveranderingen voorraden	10.816	-416
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	223.954	49.421
Opbrengst overige activiteiten	5.559	4.523
Kosten overige activiteiten	-5.355	-4.687
Netto resultaat overige activiteiten	204	-164
Overige organisatiekosten	-12.732	-15.720
Leefbaarheid	-2.019	-2.972
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.941	1.800
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-57.664	-59.623
Saldo financiële baten en lasten	-54.723	-57.823
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	280.313	107.267
23 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	5.047	18.713
24 Resultaat deelnemingen	244	162
GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	285.604	126.142

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2015

Directe methode

x € 1.000

	2015	2014
Huren	210.394	207.095
Vergoedingen	17.494	15.380
Overheidsontvangsten	1.595	1.527
Overige bedrijfsontvangsten	17.270	11.814
Rente ontvangsten	3.333	81
Erfpacht	-2.399	-2.380
Onderhoudsuitgaven	-44.937	-35.664
Overige bedrijfsuitgaven	-52.339	-59.382
Rente uitgaven	-62.572	-62.061
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	-287	-83
Personeelsuitgaven	-24.698	-23.456
Sector specifieke heffing	-18.869	-22.885
Leefbaarheid	-790	-401
Operationele kasstromen	43.195	29.585
Verkoopontvangsten	122.131	129.480
Ontvangsten verbindingen	370	87
Ontvangsten overig	-	10
Uitgaven verbindingen	-98	-
Nieuwbouw huur	-6.736	-6.789
Woningverbetering huurwoningen	-6.035	-13.512
Nieuwbouw koopwoningen	-5.177	-4.587
Aankoop grond	-	-738
Investerings overig	-1.804	-2.291
Externe kosten verkoop	-6.013	-9.282
Investeringskasstromen	96.638	92.378
Nieuwe leningen	600	500
Aflossingen leningen	-140.493	-88.082
Kortgeld	-2.658	-40.906
Financieringskasstromen	-142.551	-128.489
Toename / afname geldmiddelen	-2.718	-6.526
Aansluiting geldmiddelen		
1 januari	46.592	53.118
31 december	43.874	46.592
	-2.718	-6.526

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2015

Algemeen

Toegelaten instelling

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

Toegepaste standaarden

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

Verslaggevingsperiode

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Foutenherstel

De Key heeft haar aandeel in de reserve planmatig onderhoud in VvE's de afgelopen jaren opgenomen als vooruitbetaalde kosten op de balans. Hiermee waardeert zij het recht op onderhoud waarvoor zij heeft betaald. In het jaar waarin het onderhoud door de VvE wordt uitgegeven worden de werkelijke kosten verantwoord in de verlies- en winstrekening en neemt de vooruitbetaalde kosten af.

Vanaf de jaarrekening 2015 is de vooruitbetaalde post geherrubriceerd naar de marktwaarde in verhuurde staat. Immers een hogere reserve onderhoud wordt door een externe partij meegewogen in de marktwaarde van betreffend vastgoed. De herrubricering op de balans bedraagt € 37,1 miljoen. De reservering PO in de VvE heeft een positief effect van € 32,0 miljoen in de marktwaarde in verhuurde staat. Zie voor een nadere toelichting de post vastgoedbeleggingen. Onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen in de resultatenrekening is

een daling van € 5,1 miljoen opgenomen wat per saldo het effect is van het hierboven vermelde. In tegenstelling tot de bepaling van de marktwaarde was bij de bepaling van de bedrijfswaarde reeds rekening gehouden met de reserve onderhoud aanwezig bij de Vve's. Dit betekent dat per 1 januari 2015 het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van het sociaal en commercieel vastgoed met €32,0 miljoen is toegenomen.

Rekening houdend met gelijke uitgangspunten voor de bepaling van de belastinglatentie aan zowel de actief als de passiefzijde van de balans, wordt ingeschat dat het vastgoed fiscaal niet op korte termijn afwikkelt omdat de Key dit bezit blijft doorexploiteren. De Key heeft bij de bepaling van de passieve belastinglatentie in 2014 nominaal gewaardeerd in plaats van tegen contant waarde. Doordat het vastgoed niet afwikkelt op korte termijn tendeert deze latentie naar nihil. De toename van zowel eigen vermogen als resultaat bedraagt € 29,4 miljoen. Dit is verwerkt in 2015. Zie voor een nadere toelichting de post passieve belastinglatentie.

Schattingswijzigingen

De verdeling van het bezit naar commercieel en sociaal in de balans is bepaald aan de hand van de criteria die in de Herzienne Woningwet zijn vastgelegd. Deze nieuwe wetgeving heeft ertoe geleid dat zowel de aard van het contract als de huurprijs bij aanvang bepalen of bezit commercieel of sociaal is. Voor maatschappelijk vastgoed is de lijst met functies die hiervoor in aanmerking komen beperkt. Deze wijziging wordt gezien als een nadere verfijning binnen het bestaande stelsel en wordt om die reden behandeld als een schattingswijziging en wordt derhalve prospectief (zonder aanpassen verleden en vergelijkende cijfers) verwerkt. Het effect op het resultaat en eigen vermogen is nihil. Binnen de post vastgoedbeleggingen vindt er een herrubricering plaats van commercieel vastgoed in exploitatie naar sociaal vastgoed in exploitatie voor € 69,3 miljoen.

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling zijn gebaseerd op actuele waarde, tenzij anders vermeld. Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen ervan naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van

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

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

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

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

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

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

Salderen

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

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt

die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld.

Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

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

ondermeer de inschatting van verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Voor een nadere toelichting zie de specifieke posten in de jaarrekening.

Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rente methode. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden

Langlopende en kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële vaste activa

Een financieel actief dat niet tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde is opgenomen, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt. Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur failliet zal gaan en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van alle individueel significante vorderingen wordt beoordeeld of deze specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Alle individueel significante vorderingen waarvan is vastgesteld dat deze niet

specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering worden vervolgens collectief beoordeeld op een eventuele waardevermindering die zich al heeft voorgedaan maar nog niet is vastgesteld. Van individueel niet significante vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van geleden verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de leiding van de toelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

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

Classificatie vastgoed naar typologie

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een aanvangshuur bij het sluiten van het contract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed conform artikel 47 van de Woningwet. Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsonroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Per 1 juli 2015 is de Herziene Woningwet in werking getreden. Daarin en uitgewerkt in het Besluit toelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is in artikel 49 opgenomen dat de gebouwen, bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel, van de Woningwet, uitsluitend die gebouwen betreffen die zijn uitgewerkt in bijlagen 3 en 4 van het Btiv.

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

De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Kwalificatie sociaal vastgoed

Het beleid van de toelaten instelling is gericht op het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen. Dit beleid is nader geduid in het volkshuisvestelijk verslag onder het hoofdstuk 9.

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijvingen worden volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur.

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

De overige afschrijvingen zijn lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode,

gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

Marktwaarde in verhuurde staat

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

Kasstroomgenererende eenheid

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid worden aangemerkt als

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

Waardemutatie

Jaarlijks wordt op balansdatum de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opnieuw bepaald. De waardemutaties in commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings aan de creditzijde van de balans.

De waardering na eerste verwerking van het sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling is tegen de reële waarde. De reële waarde wordt bepaald met behulp van taxatie door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur op het bedrag waartegen het object bij oplevering bestens kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren.

Dit met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder Commercieel vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking, onder aftrek van de nog te besteden kosten om het vastgoed te realiseren.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de toegelaten instelling garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zonodig een voorziening opgenomen indien wordt voldaan aan de criteria voor het vormen van een voorziening. Zie voor een nadere toelichting de grondslag voorzieningen.

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

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Latente belastingvorderingen

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

Overige financiële vaste activa

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

Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa, niet zijnde vastgoedbeleggingen, met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op

bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren. Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan realiseerbare waarde, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouw- en transformatiewoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht en objecten uit de desinvesteringslijst. De voorraad opgeleverde nieuwbouw- en transformatiewoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. Verwachte verliezen op vastgoed bestemd voor verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop'.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

Vorraden (onderhouds)materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Onderhanden projecten

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

voorraden. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op onderhanden projecten. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten. Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

Wettelijke reserve deelneming

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

Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingverplichting

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Opbrengstverantwoording

Huren

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten

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

Opbrengst servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen, voorraden en vastgoed in ontwikkeling

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden

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

Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling

De post 'Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling' betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten in de winst- en verliesrekening

verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

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

De wijziging in onderhanden projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar waarop de gefactureerde termijnen van het onderhanden project in mindering is gebracht. De omzet van het onderhanden project wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Kostenverantwoording

Personeelsbeloningen/pensioenen

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

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

Belastingen

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

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

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

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

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

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatievervalsingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Huur- en overige vorderingen

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten

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

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2015

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	Bedrijfsgebouwen 2015	Overige roerende zaken 2015	Totaal 2015	Bedrijfsgebouwen 2014	Overige roerende zaken 2014	Totaal 2014
<i>Stand per 1 januari</i>						
Aanschafprijs	14.894	7.706	22.600	14.891	8.978	23.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.898	-4.468	-6.366	-1.730	-5.450	-7.180
Boekwaarde per 1 januari	12.996	3.238	16.234	13.161	3.528	16.689
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
- Investerings	78	629	707	3	1.212	1.215
- Buitengebruikstelling	-	-1.919	-1.919	-	-2.484	-2.484
- Desinvesteringen	-	-211	-211	-	-	-
- Afschrijvingen	-180	-1.018	-1.198	-168	-1.458	-1.626
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	-	1.921	1.921	-	2.440	2.440
- Correctie afschrijvingen desinvesteringen	-	212	212	-	-	-
SALDO	-102	-386	-488	-165	-290	-455
<i>Stand per 31 december</i>						
Aanschafprijs	14.972	6.205	21.176	14.894	7.706	22.600
Cumulatieve afschrijvingen	-2.078	-3.353	-5.431	-1.898	-4.468	-6.366
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	12.894	2.852	15.745	12.996	3.238	16.234

De bedrijfsgebouwen betreffen:

- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam € 6,8 miljoen
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam € 6,1 miljoen

De Woz waarde is in totaal € 6,2 miljoen.

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	Commercieel	Commercieel	Sociaal	Sociaal
	vastgoed in exploitatie	vastgoed in exploitatie	vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoed- beleggingen	vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoed- belegging
	2015	2014	2015	2014
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafprijs	301.409	331.580	1.556.015	1.555.610
Cumulatieve waardeveranderingen	372.628	299.729	1.451.430	1.500.706
Marktwaarde per 1 januari	674.037	631.309	3.007.445	3.056.316
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Aanschafprijs	-26.413	-	26.413	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-42.852	-	42.852	-
Schattingswijziging	-69.265	-	69.265	-
Aanschafprijs	274.996	331.580	1.582.428	1.555.610
Cumulatieve waardeveranderingen	329.776	299.729	1.494.282	1.500.706
Marktwaarde na schattingswijziging	604.772	631.309	3.076.710	3.056.316
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking uit kortlopende vorderingen	1.220	-	35.884	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	571	888	5.926	10.910
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-596	-87	-3.729	-221
Investerings	1.019	5.807	3.087	9.532
Desinvesterings	-22.416	-42.440	-41.221	-40.442
Waardeverandering	22.110	883	199.177	49.027
Herclassificatie	29.476	77.677	-29.476	-77.677
SALDO	31.384	42.728	169.648	-48.871
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafprijs	263.805	312.435	1.569.310	1.559.538
Cumulatieve waardeveranderingen	372.351	361.602	1.677.048	1.447.907
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	636.156	674.037	3.246.358	3.007.445

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

De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 570 miljoen. Op basis van de WOZ-waarde is 87,0% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2015 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 66 miljoen aan marktwaarde in de verbindingen geldt dat dit wordt gefinancierd door externe leningen of uit eigen middelen. Voor een nadere toelichting op de bezwaren van leningen wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de toelichting op de jaarrekening.

Het sociaal vastgoed in exploitatie is voor de toegelaten instelling nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen. Voor de VOF Ibba is voor € 7,5 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2015	2014
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	10.774	8.444
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.584	-6.004
Boekwaarde per 1 januari	5.190	2.440
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	12.942	14.274
Vervallen consolidaties	-15	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-6.496	-11.770
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	4.325	308
Overboeking naar kosten	-108	-174
Overboeking onrendabel naar kosten	-526	174
Herwaardering	4.031	3.179
Waardeverandering	-12.179	-3.241
SALDO	1.974	2.750
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafprijs	17.096	10.774
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.933	-5.584
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2015	7.163	5.190
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.196	7.693
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-10.033	-2.503
	7.163	5.190

In het boekjaar 2015 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,1 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2014: € 0,3 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,55% (2014: 2,55%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 4,55% (2014: 4,55%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen aan de creditzijde van de balans.

Financiële vaste activa

x € 1.000	3.1	3.2	3.3	Totaal
	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Overige langlopende vorderingen	
Stand per 1 januari 2015	14.729	133.162	2.129	150.020
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings / verstrekkingen	58	-	-	2.784
Vrijval/aflossingen	-	-	2.726	-613
Dividend	-54	-	-613	-54
Resultaat deelnemingen	867	-	-	867
Afboeking ten laste van resultaat	-	-18.447	-	-19.026
STAND PER 31 DECEMBER 2015	15.600	114.715	4.242	133.978

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

3.1 Deelnemingen

	Vestigingsplaats	Aandeel	Deelnemings- waarde per 31 december 2015	Deelnemings- waarde per 31 december 2014
Woningnet N.V.	Utrecht	5,6%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.528	10.281
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	1.539	915
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,2%	3.262	3.262
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			15.600	14.729

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

3.2 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2015	2014
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	114.182	111.347
Compensabele verliezen	533	21.815
	114.715	133.162

De post latente belastingvorderingen ad € 114,7 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,92% (2014: 3,90%). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,0 miljoen (2014: € 0,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De niet tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2015 € 4 miljoen. De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2012. Gedurende 2016 worden de belastingaangiften 2013 en 2014 ingediend.

De latentie betreffende verrekenbare tijdelijke verschillen neemt af door een afname van de afschrijvingsruimte als gevolg van hogere WOZ waarderingen.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen

- Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 262 miljoen (2014: € 319 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet op korte termijn afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 4.371 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 3.325 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 262 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

- Het tijdelijke verschil inzake sociaal en commercieel vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijf jaar wordt verkocht bedraagt € 98 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt twee jaar. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 23 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde en contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,92%).
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,1 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde. In de fiscale openingsbalans zijn de leningen o.g. en u.g. gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, overeenkomstig de regels van VSO2. Het waarderingsverschil tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde wordt als agio / disagio in de fiscale openingsbalans opgenomen. Het agio / disagio wordt jaarlijks op basis van de duration van de leningen evenredig ten laste / ten gunste van het fiscale resultaat verantwoord. De gemiddelde looptijd is circa twee jaar.
- De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de levensduur. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de bodemwaarde is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 269 miljoen. In de eerste vijf jaar vervalt €110 miljoen van het tijdelijke verschil. In de periode zes tot tien jaar vervalt € 61 miljoen en het restant in de resterende looptijd. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,92%. De latentie bedraagt ultimo 2015 € 55 miljoen.
- Naast de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd wegens het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingsprojecten in de jaren 2016 tot en met 2025.

Het betreft de containers Wenckebachweg, Bergwijkdreef, Zuiderzeeweg en Riekerhaven. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 86 miljoen.

De waardevermindering is contant gemaakt tegen 3,92%.

De latentie bedraagt ultimo 2015 € 17,7 miljoen. De gemiddelde looptijd is circa vier jaar.

Voorraden

x € 1.000	2015	2014
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	19.880	7.767
Bijzondere waardevermindering	-319	-1.487
	19.561	6.280
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	29.686	67.706
Bijzondere waardevermindering	-23.585	-46.102
	6.101	21.604
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	82.481	101.105
Bijzondere waardevermindering	-52.643	-63.272
Onderhoudsmaterialen	361	420
	30.199	38.253
TOTAAL VOORRADEN	55.861	66.137

Vastgoed bestemd voor verkoop

De toename van de post vastgoed bestemd voor verkoop wordt voornamelijk verklaard doordat het positieve resultaat van een bieding is verwerkt. De levering vindt plaats in 2016. Verder heeft er een herrubricering plaatsgevonden van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop naar vastgoed bestemd voor verkoop doordat een positie is opgenomen op de desinvesteringslijst.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2015 voor een bedrag van € 1,0 miljoen (2014: € 6,1 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,55% (2014: 4,55%).

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Op het grondgebied van de Gemeente Zeewolde, tegen de Gemeentegrens van Almere, is in 2005 grond verkregen die naar verwachting op termijn benodigd zal zijn voor de

uitbreiding van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 80,7 ha nog een bestemming cultuurgrond. In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond omniëet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,7 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied (Gruttoweg 1 en 34). In 2011 is 37,8 ha grond in het natuurgebied Oostvaarderswold verkocht. In 2014 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden. De Key heeft op basis van haar strategische portefeuillebeleid besloten deze grondpositie te verkopen. In 2015 is een hertaxatie uitgevoerd.

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

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

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

Woonstichting De Key bezit 0,4 ha grond in Diemen aan de Ouddiemerlaan ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2008 zijn de woningen op deze grond gesloopt. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de verdere projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2012, 2014 en 2015 heeft (her)taxatie van deze positie plaatsgevonden. De Key heeft de grondpositie in 2015 verkocht aan een derde partij.

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 2,84 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal B.V. (Landgoed

Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop. In 2012, 2014 en 2015 heeft (her)taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2015 is een deel van de grond en bijbehorende opstallen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening verkocht aan een belegger. Deze verkoop had betrekking op Alverna Villa II en III. De Key is bezig met de verkoop van het monument op het Landgoed Alverna. Hiermee trekt De Key zich terug uit de gemeente Bloemendaal.

In 2007 is 0,95 ha grond aangekocht in Amsterdam aan de Turbinestraat ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2014 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2015 is deze positie verkocht aan een derde partij.

Op het grondgebied van de Gemeente Ouder Amstel, bestuurd door de Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend als Borchland, is 10,4 ha grond verkregen in 2005. Thans heeft het terrein een recreatiebestemming. In 2010 en 2012 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2014 heeft Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. deze grondpositie verkocht. In de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. een nabetaling ontvangt wanneer de grondlocatie wordt doorverkocht. Tevens is er een optie tot terugkoop waarover uiterlijk op 1 december 2023 moet worden beslist. De nabetalingsafspraken zijn verantwoord onder de post overige schulden. Met deze verkoop is het juridische eigendom geleverd en niet het economische eigendom.

5.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2015	2014
Geactiveerde kosten		
Af: gedeclareerde termijnen	21.282	47.819
Af: projectvoorzieningen	-12.374	-36.630
	-8.688	-10.766
TOTAAL	220	423

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2015 voor € 1,0 miljoen (2014: € 6,0 miljoen) aan rente geactiveerd. Het betreft de projecten Kop Wibaut, Scheepmakerskwartier en Deo Terrein. De rentevoet bedraagt 4,55%.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	2015	2014
Huurdebiteuren	6.150	5.705
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.362	-3.492
TOTAAL	2.788	2.213

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 2,2% van de huren over 2015 (2014: 2,3%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

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

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2015	2014
IJ-mij Beheer B.V.	19	19
TOTAAL	19	19

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2015	2014
Loonbelasting	143	-
Omzetbelasting	68	9.200
Vennootschapsbelasting	77	33
Overige belastingen	64	57
TOTAAL	352	9.290

De vordering op de omzetbelasting in 2014 betrof met name btw suppleties uit voorgaande jaren. Dit is in 2015 afgewikkeld met de Belastingdienst.

6.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2015	2014
Debiteuren	12.431	2.974
Overige vorderingen	3.196	5.261
TOTAAL	15.627	8.235

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

6.5 Overlopende activa

x € 1.000	2015	2014
Onderhoudsvoorziening VvE's	-	37.116
Vooruitbetaalde kosten	5.934	11.636
Transitorische rente leningen	804	2
Nog te factureren aan VvE's	302	476
Overig	2.528	4.595
TOTAAL	9.568	53.825

De onderhoudsvoorziening VvE's is in 2015 meegenomen in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. Zie voor een nadere toelichting de Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat en paragraaf foutenherstel in de grondslagen.

7.0 Liquide middelen

x € 1.000	2015	2014
Vrij opneembare banktegoeden	43.874	46.592
TOTAAL	43.874	46.592

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar.

8.0 Groepsvermogen

x € 1.000	Kapitaal	Wettelijke reserve deelnemingen	Overige reserves	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2015</i>	-	12.430	2.392.831	2.405.261
Mutaties in het boekjaar				
- Resultaat boekjaar	-	898	284.706	285.604
STAND PER 31 DECEMBER 2015	-	13.328	2.677.537	2.690.865

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

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

x € 1.000	2015	2014
Sociaal vastgoed in ontwikkeling		
<i>Stand per 1 januari</i>	2.503	748
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	10.033	2.503
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-2.503	-748
Herclassificatie	-	-
STAND PER 31 DECEMBER	10.033	2.503
Looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd < 5 jaar	10.033	2.503

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt nihil. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 10,0 miljoen. Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

x € 1.000	2015	2014
<i>Stand per 1 januari</i>	29.362	10.266
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-23.792	19.096
STAND PER 31 DECEMBER	5.570	29.362

De voorziening latente belastingen in 2015 heeft betrekking de geprognoseerde verkopen in de komende vijf jaar (2.197 stuks) met een fiscale waarde van € 72,2 miljoen en een commerciële waarde van € 91,5 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is lager dan de boekwaarde. Het verschil is contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,92%. De gemiddelde looptijd bedraagt drie jaar. De contante waarde van dit verschil is € 18,8 miljoen en geeft een belastinglatentie van € 4,7 miljoen. Daarnaast is er sprake van een waarde verschil tussen fiscaal en commercieel met betrekking tot het gebouw Beurs van Berlage en dat geeft een contante gemaakte latentie van € 0,9 miljoen.

Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC hoger ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 22,6. De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet op korte termijn afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 364 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 454 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 22,6 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

9.3 Voorziening deelnemingen

x € 1.000	2015	2014
<i>Stand per 1 januari</i>	100	100
Mutaties in het boekjaar		
- Toevoeging ten laste van resultaat	1.038	-
- Vrijval	-100	-
STAND PER 31 DECEMBER	1.038	100

9.4 Overige voorzieningen

x € 1.000	2015	2014
Stand per 1 januari	4.071	3.186
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	24	1.416
- Onttrekking	-415	-531
STAND PER 31 DECEMBER	3.680	4.071

De overige voorzieningen hebben onder andere betrekking op verlieslatende contracten en op juridische geschillen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 3,7 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0,0 miljoen.

Langlopende schulden	10.1	10.2	
x € 1.000	Schulden / leningen overheid	Schulden / leningen kredietinstellingen	Totaal
Schuldrestant	468	1.509.331	1.509.799
Kortlopende schulden	-22	-93.701	-93.723
Stand per 1 januari 2015	446	1.415.630	1.416.076
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Opgenomen geldleningen	-	600	600
Vervallen consolidaties	-	-600	-600
Contractaflossingen boekjaar	-22	-140.471	-140.493
Saldo	-22	-140.471	-140.493
Stand per 31 december 2015			
Schuldrestant	446	1.368.860	1.369.306
Aflossingsverplichting komend jaar	-446	-37.032	-37.478
	-	1.331.828	1.331.828
Looptijd korter dan 1 jaar	446	37.032	37.478
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	-	158.779	158.779
Looptijd langer dan 5 jaar	-	1.173.049	1.173.049

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.352,2 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 17,1 miljoen op verbindingen. De vervallen consolidatie heeft betrekking op VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IBBA); hiervan is het deelnemingspercentage gedaald van 50% naar 40%.

Woonstichting De Key

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuld-restant van € 1.352,2 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.348,4 miljoen (2014: € 1.438,7 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het restant van € 3,8 miljoen wordt geborgd door de gemeenten Diemen en Amsterdam.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,92% (2014: 3,90%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

Opbouw portefeuille

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	849.235
Variabel rentende leningen	20.000
Basisrenteleningen	482.989
STAND PER 31 DECEMBER 2015	1.352.224

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

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

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

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 5 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,14% en 0,22%.

Rente-risico

Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen. Dit percentage wordt berekend door de som van eindaflossingen en renteconversies van de opgenomen langlopende

leningen minus de vrijval van leningen u/g te delen met de som van het langlopende vreemd vermogen inclusief de aflossingsverplichting in het komende jaar.

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

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

Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 10 jaar benaderd. Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%.

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

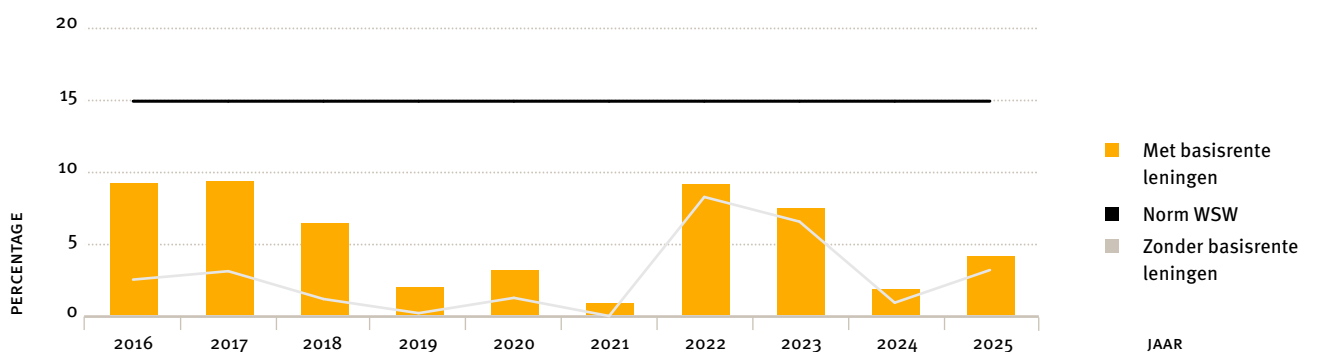
De Key voldoet de komende jaren aan de norm van 15%, die het WSW heeft vastgesteld.

Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 214,8 miljoen en € 207,3 miljoen in respectievelijk 2016 en 2017.

De bedragen zijn onderverdeeld in:

<i>x € miljoenen</i>	2016	2017
Renteconversie regulier	0,0	0,0
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	20,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	180,3	165,5
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	14,5	41,8
TOTAAL	214,8	207,3

Ontwikkeling renterisico



Concentratie liquiditeitsrisico

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

<i>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	866.488
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	479.796
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	4.140
Overige	1.800
STAND PER 31 DECEMBER 2015	1.352.224

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en De Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). De BNG Bank is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG Bank is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 32,2 jaar (2014: 30,7 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 7,83 jaar (2014: 7,83 jaar).

Reële waarde

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

Leningen in de verbindingen

x € 1.000	VOF IbbA	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Totaal
Saldo 1 januari 2015	3.000	13.945	469	6.500	23.914
Totaal mutaties	-	-309	-23	-6.500	-6.832
SCHULD ULTIMO 2015	3.000	13.636	446	-	17.082

VOF Ik bouw betaalbaar in Almere (IbbA)

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn ieder voor de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn drie kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en een variabel rentende geldlening van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van 1 maands Euribor met een opslag van 72 basispunten. Op 31 december 2015 is € 2,5 miljoen op deze geldlening opgenomen. Voor deze opgenomen financieringen, in totaal € 7,5 miljoen waarvan het aandeel voor De Key € 3,0 miljoen bedraagt, zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Winkelcentrum De Kameleon B.V.

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon B.V. ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt in totaal nominaal € 14,6 miljoen, waarvan de eerste tranche van € 13,4 miljoen is gestort op 14 september 2012 en afloopt op 15 september 2017. De tweede tranche van € 1,2 miljoen is gestort op 5 juli 2013 en loopt af op 15 september 2017. Op rentevastperiode 15 september 2015 zijn de beide tranches samengevoegd tot een lening waarvan het schuldrestant ultimo 2015 € 13,636 miljoen bedraagt. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is tot einde looptijd 15 september 2017 vastgesteld op 1,695% inclusief de opslagen.

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

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

Aan dit convenant wordt voldaan.

Lloyd Hotel Beheer B.V.

Lloyd Beheer B.V. heeft een lening van het NRF-fonds. De lening heeft een nominale waarde van € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijks annuïteiten met een rentepercentage van 1,3% per jaar. Het Nationaal restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening is verstrekt onder garantie van de

gemeente Amsterdam, waarvan het schuldrestant ultimo 2015 € 0,446 miljoen bedraagt.

Daarnaast heeft Woonstichting Lieven de Key op 29 juni 2015 een lening van nominaal € 7,580 miljoen verstrekt. De looptijd bedraagt 15 jaar. De aflossing geschiedt jaarlijks op basis van gelijke delen met een rentepercentage van 3,41% per jaar. De lening wordt vanwege de verkoop in 2016 in het geheel afgelost.

Stichting Beheer Hoogte Kadijk

De FGH Bank lening van € 6,5 miljoen ten behoeve van het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 171, 175 en 179-189 te Amsterdam is op 1 februari 2015 in het geheel afgelost.

De stichting Beheer Hoogte Kadijk is eigenaar van het kantoorpand waarin Lieven de Key is gevestigd.

Woonstichting Lieven de Key heeft op 29 juni 2015 een lening van nominaal € 6,960 miljoen verstrekt. De looptijd bedraagt 15 jaar. De aflossing geschiedt jaarlijks op basis van gelijke delen met een rentepercentage van 3,41% per jaar.

10.3 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2015	2014
Stand per 1 januari	4.219	3.425
- Vermeerdering waarborgsommen	636	795
- Vermindering a.g.v. terugbetaling	-403	-14
- Aflossing	-	-
- Rente	13	13
STAND PER 31 DECEMBER	4.465	4.219

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

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2015	2014
Kasgeldleningen	-	-
Bankkrediet	256	1.503
Kortlopend deel langlopende schulden	37.478	93.701
TOTAAL	37.734	95.204

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2015 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit x € 1.000.000	Entiteit
BNG	25 1 M Euribor + 1,5% opslag. Bereidstellingsprovisie 0,25% per jaar	De Key
ABN AMRO	25 1 M Euribor + 1,3% opslag. Bereidstellingsprovisie 0,5% per jaar	De Key

De kredietfaciliteit van de BNG Bank is met ingang van 1 januari 2015 verlaagd naar € 25 miljoen. De krediet faciliteit van de ABN AMRO is per 31 maart 2016 beëindigd. Op 31 december 2015 wordt geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2015	2014
IJburgermaatschappij C.V.	10.806	10.422
TOTAAL	10.806	10.422

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

11.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2015	2014
Niet vervallen rente op geldleningen	20.526	21.506
Te verrekenen met bewoners	2.318	2.954
Vooruitontvangen huur	15.300	14.635
Nog te betalen kosten	31.661	22.578
TOTAAL	69.805	61.673

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

Financiële instrumenten

Doelstellingen en beleid inzake financiële risico's

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling beschikt ultimo 2015 over een nog op te nemen kredietfaciliteit van in totaal € 50,0 miljoen.

Per 31 december 2015 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000	Korter dan	Tussen	Langer dan
	1 jaar	1 en 5 jaar	5 jaar
Leningen	36,7	145,5	1.170,1
Kasgeldleningen	0		

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

Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor de toegelaten instelling van € 50,0 miljoen. Samen met de stand liquide middelen (€ 20,4 miljoen) heeft De Key hiermee een bestedingsruimte van circa € 70,4 miljoen. Dit betekent dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt.

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 19,8 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 28,4 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2015 geen bankkredietrisico loopt. Woonstichting De Key heeft geen significante concentraties van het kredietrisico.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,8 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis

van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.

Renterisico en kasstroomrisico

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2015 € 1.971,9 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2015. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2015 € 1.352,2 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2015 € 17,9 miljoen exclusief interne leningen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2015. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2015 € 17,1 miljoen exclusief interne leningen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande beleggingen bedraagt ultimo 2015 € 59,9 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de beleggingsportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2015. De IRS curve wordt per belegging bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2015 € 50,1 miljoen.

Valutarisico

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

Prijsrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2015 beleggingen in vastrentende waarden. Deze beleggingen voldoen aan de door het ministerie van BZK vastgestelde beleidsregels "Verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting".

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft de saneringsheffing voor 2015 en 2016 op nul euro gesteld en aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2020 van circa € 60 per zelfstandige woongelegenheid en een heffing van circa € 30 per onzelfstandige woongelegenheid. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2015 € 0,0 miljoen
- 2016 € 0,0 miljoen
- 2017 € 1,706 miljoen
- 2018 € 1,682 miljoen
- 2019 € 1,692 miljoen
- 2020 € 1,704 miljoen

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

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

Rechterlijke procedures & claims

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

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 6 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 1,1 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2015 € 51,9 miljoen (ultimo 2014: € 55,4 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2014: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar, indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Volmacht WSW

Woonstichting Lieven de Key heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het onderliggende vastgoed dat de woonstichting in onderpand heeft gegeven.

Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing

Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 3,9 miljoen). In 2015 bedroeg de rente en aflossing € 0,3 miljoen.

Stichting Brasa, de Raad van Commissarissen van Woningstichting Sekrepatu, heeft besloten om Woningstichting Sekrepatu te verzelfstandigen en de aangegane garantieverplichtingen af te bouwen. Om dit te realiseren zal de gegarandeerde leningenportefeuille worden hergefinancierd. Voor de afbouw van de afgegeven garanties is een voorziening in de jaarrekening opgenomen. Naar verwachting zal de herfinancieringsoperatie in 2016 zijn afgerond.

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn drie kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en een geldlening met een variabele hoofdsom en een variabele rente van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van 1 maands Euribor met een opslag van 72 basispunten. Op 31 december 2015 was deze geldlening volgetrokken.

Voor deze financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Scheepmakerskwartier in Haarlem

Holding De Key B.V. heeft een garantie aan de gemeente Haarlem afgegeven voor de nakoming door de Principaal B.V. van diens verplichtingen voortvloeiende uit de op 26 oktober 2011 gesloten realisatieovereenkomst. Deze verplichtingen zijn van toepassing op fase 1 en de bouw is in 2014 gestart. In 2015 zijn alle kavels in dit project verkocht.

Garantstelling IJburg Rieteiland Oost

Uit hoofde van de samenwerking tussen Driedee B.V., 3 andere consortia en de gemeente Amsterdam op Rieteiland Oost, is Driedee B.V. gehouden om - naar rato van haar 20% deelname - alle middelen ter beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van dit project. Gelet op de reeds gemaakte en geprognosticeerde kosten is de kans klein, dat deze garantie materiële gevolgen heeft voor De Key.

Aangegane investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 3,4 miljoen (2014: € 10,5 miljoen).

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 2,2 miljoen (2014: € 2,1 miljoen) tot het jaar 2089.

Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft Woonstichting De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2015 zijn 21 (2014: 155) woningen verkocht met de Starters renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. Woonstichting De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt Woonstichting De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Holding De Key B.V.
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.
Bouwen De Principaal B.V.
Lloyd Hotel Beheer B.V.
Bouwloods De Principaal III B.V.
Monumenten De Key B.V.

Driedee B.V.
 Winkelcentrum De Kameleon B.V.
 De Principaal B.V.
 Far West Holding B.V.
 Diensten De Key B.V.
 Far West Projecten B.V.
 De Beurs van De Key B.V.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2015 voor een bedrag van € 6,5 miljoen aan overige verplichtingen (2014: € 7,4 miljoen). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	
Korter dan 1 jaar	3.469
Tussen 1 en 5 jaar	2.686
Langer dan 5 jaar	371
TOTAAL	6.526

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2015	2014
Netto huren	212.687	209.255
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.469	-4.876
TOTAAL	208.218	204.379

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,09% (2014: 1,54%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,01% (2014: 0,02%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2015 verhoogd met gemiddeld 2,130% (2014: 3,980%).

13 Opbrengsten servicecontracten

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

14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000	2015	2014
Erfpacht	2.501	2.677
Belastingen exploitatie	9.356	9.744
Verzekeringen	1.489	1.679
Mutatie dubieuze debiteuren	-63	94
Verhuurderheffing	18.825	16.700
Overig	340	193
TOTAAL	32.448	31.087

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2015	2014
Planmatig onderhoud	32.744	20.304
Mutatieonderhoud	6.515	5.866
Reparatie- / klachtenonderhoud	10.196	11.109
Toegerekende organisatiekosten	-3.185	-3.171
TOTAAL	46.270	34.108

In 2015 is de post vooruitbetaalde onderhoudskosten in VvE's verwerkt in de marktwaarde in verhuurde staat. De bijdrage die aan de VvE's voor planmatig onderhoud is betaald is volledig verantwoord in de post planmatig in 2015. In 2014 werd het deel dat werd gespaard als vooruitbetaalde kosten op de balans verantwoord. Het verschil bedraagt € 5,9 miljoen. Voor een nadere toelichting zie paragraaf foutenherstel in de grondslagen.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2015	2014
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	334	230
Algemeen beheer VvE's	1.811	1.764
Toegerekende organisatiekosten	15.664	11.399
Diversen	3.564	9.333
TOTAAL	21.373	22.726

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. Dit bedrag is geheel toegerekend aan de overige organisatiekosten. De dotatie overige voorzieningen is verwerkt in de overige organisatiekosten.

Lonen en salarissen

x € 1.000	2015	2014
Salarissen	15.580	15.416
Sociale lasten	2.407	2.533
Pensioenen	3.136	3.597
Overige personeelskosten	1.742	1.344
TOTAAL	22.865	22.890

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2015 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar het aantal vaste fte's 296 (2014: 301). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Fte's	2015	2014
Staf en Financiën	67	61
Wonen	127	134
Ontwikkeling	21	25
Onderhoud	81	81
TOTAAL	296	301

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan de directie besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2015 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 109%. De geschatte dekkinggraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2015 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de projecten: Blok 59, Vinkenstraat, Sophiaweg, Tabak I + II, Deo Terrein, Rieteiland Oost en Scheepmakerskwartier.

18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden

In 2015 zijn vanuit bestaand bezit 372 woningen en 47 niet-woningen verkocht (2014: 452 woningen en 9 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 57 niet-woningen en verkoop van 1 grondpositie uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2014: 4 niet-woningen). 113 woningen, 3 niet-woningen en 1 grondpositie zijn verkocht vanuit transformatieprojecten (2014: 5 woningen en 2 niet-woningen). Uit nieuwbouw zijn 9 woningen en 61 niet-woningen verkocht (2014: 45 woningen en 161 niet-woningen).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2015 circa 70% van de verkoopprijs van deze complexen (2014: 75%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie. De boekwaarde van grondpositie en transformatieprojecten is gelijk aan of hoger dan de ingeschatte verkoopprijs.

19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

x € 1.000	2015	2014
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	22.110	871
Waardeveranderingen sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	199.177	49.027
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-8.149	-61
TOTAAL	213.138	49.837

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

20 Overige waardeveranderingen voorraden

x € 1.000	2015	2014
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	1.828	-788
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	32	614
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	8.956	-242
TOTAAL	10.816	-416

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

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft met name de mutaties in de volgende projecten. Op het project Sonneborn is gedoteerd aan de voorziening voor € 1,1 miljoen aan de hand van een hertaxatie. Op de volgende projecten is een voorziening vrijgevallen: Tabak I en II (€ 0,8 miljoen), Blok 59 (€ 0,2 miljoen) en Vinkenstraat (€ 0,1 miljoen).

De waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop is de vrijval van de verkooppositie Nieuwezijds Voorburgwal in verband met de verkoop van Tabak I en II, de overheveling van parkeerplaatsen uit Blok 52 naar de T.I. en de hertaxatie van Verspronckweg.

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 3.883 miljoen (2014: € 3.681,5 miljoen).

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

De actuele waarde is berekend met de taxatie management support van MSCI. Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bepaald. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingprotocol, de procesrichtlijnen

en uitvoeringsrichtlijnen die door Woonstichting De Key zijn opgesteld.

Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31 december 2015 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderingen uitgevoerd en tevens voor 10% van deze selectie een geveltaxatie uitgevoerd. Daarnaast heeft de taxateur de bij de waardering voor de totale vastgoedportefeuille gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek, gevalideerd. De taxateur heeft een aannemelijkheidsverklaring afgegeven voor de waarderingen per 31 december 2015.

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

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het MSC1 rekenmodel gebruik van een Discounted Cash Flow (DCF). Dit betekent dat voor een beschouwingsperiode van 15 jaar zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar. Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Bij uitponden is de veronderstelling dat zo snel mogelijk tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex eerst in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

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

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

- disconteringsvoet van 6,7% (2014: 7,4%);
- exit yield uitponden na 15 jaar van 5,8% (2014: 5,8%)
- exit yield doorexploiteren na 15 jaar 5,5% (2014: 5,8%)
- vrije verkoopwaarde per VHE € 189.776 (2014 : € 172.634)
- contractuur per eenheid per maand € 494 (2014: € 476)

- markthuur per eenheid per maand € 716 (2014: € 694)
- beheerkosten per eenheid per jaar € 400 (2014: € 354)
- onderhoudskosten per eenheid per jaar € 721 (2014: € 717)
- belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar € 348 (2014: € 315)

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

- gemiddelde disconteringsvoet van 7,9% (2014: 7,7%-8,4%)
- gemiddelde exit yield doorexploiteren 9,4% (2014: 7,3%-12%)
- contractuur per m2 per jaar € 119 (2014: € 122)
- markthuur per m2 per jaar € 121 (2014: € 121)
- onderhoudskosten per m2 € 5,0 (2014: € 5,5)
- beheerkosten % van de jaarhuur 2,7% (2014: 2,4%)
- zakelijke lasten per m2 € 7,8 (2014: € 5,3)

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

- disconteringsvoet 7,5% (2014: 7,4%)
- exit yield 8,1% (2014: 7,3%)
- contractuur per contract € 86 (2014: € 57)
- markthuur per contract € 123 (2014: € 123)
- onderhoudskosten per eenheid € 47 (2014: € 70)
- beheerkosten per eenheid € 25 (2014: € 35)
- zakelijke lasten per contract € 48 (2014: € 83)

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS (Interest Rate Swap). Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2015 bedraagt de basis IRS 1,76% (2014: 1,76%) en de risico-opslag 4,94% (2014: 5,64%) hetgeen resulteert in een gewogen gemiddelde disconteringsvoet van 6,7% (2014: 7,4%). Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 5,09% tot 7,10% (2014: 6,65% tot 7,70%).

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

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

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponing in het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield. De gehanteerde exit yields van

het overgrote deel van de complexen liggen tussen de 3,51% en 11,26%. De exit yields van enkele specifieke complexen zijn intern geanalyseerd en vallen buiten de genoemde bandbreedte.

De op de markt, waarop de toegelaten instelling actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een externe taxateur. Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

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

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2015 met € 201 miljoen toegenomen van € 3.681,5 miljoen naar € 3.882,5 miljoen. Deze waardeontwikkeling is als volgt opgebouwd.

x € 1.000	
Investerings	4.106
Desinvesteringen	-63.637
Oplevering nieuwbouw/transformatie	2.172
Herclassificatie uit kortlopende vorderingen	37.104
Herwaarderingen	221.287
TOTAAL MUTATIES WAARDERING	201.032

Investerings

In 2015 is voor een bedrag van € 4,1 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedbeleggingen.

Desinvesteringen

De desinvesteringen hebben betrekking op gerealiseerde verkopen. De marktwaarde in verhuurde staat is als gevolg van de desinvesteringen met € 63,6 miljoen gedaald.

Opleveringen Nieuwbouw/transformatie

De stichtingskosten van deze eenheden zijn € 6,5 miljoen geweest, het geactiveerde verlies bedroeg € 4,3 miljoen. Per saldo is als gevolg van opleveringen de marktwaarde in verhuurde staat met € 2,2 miljoen toegenomen. De voornaamste opleveringen betreft Sophiaweg in Zandvoort.

Herclassificatie uit kortlopende vordering

Zie voor een nadere toelichting de post fouterstel in de waarderingsgrondslagen.

Herwaardering woningen

De brutowaarde van het overeenkomstig bezit van de woningportefeuille op 31 december 2014 bedroeg € 3.296,3 miljoen. Op 31 december 2015 is de waarde toegenomen met € 313 miljoen tot € 3.609,3 miljoen. Dit is een ontwikkeling van 9,1%. Het verschil tussen de bruto open marktwaarde en de netto open marktwaarde betreft de verkoopkosten. Bij woningen is dat 3%. De netto open marktwaarde bedraagt € 3.504,2 miljoen. De marktwaarde van onze tijdelijke eenheden bedraagt € 14,0 miljoen. De totale netto open marktwaarde in de toegelaten instelling bedraagt € 3.518,2 miljoen.

a. Ontwikkeling verkopen

De verkoopwaarde is in 2015 met 9,9% gestegen. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde met € 187,5 mln. Ten opzichte van 2014 is er rekening gehouden met een verkoopwaardestijging van 9,1% in 2015. De verkoopwaardeontwikkeling is voorzichtiger ingeschat dan in 2014 waardoor deze een negatief effect heeft van € 10,4 miljoen. In 2015 is met een hogere mutatiegraad uitponden rekening gehouden, dit houdt verband met de gestegen verkoopkans van een woning bij mutatie. Verder vindt verschuiving plaats tussen doorexploiteren en uitponden. Dit heeft in totaal een positief effect van € 26,5 miljoen.

b. Ontwikkeling huur

De effecten van de verandering in 2015 van de actuele huur als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging, de aanpassing van de maximaal redelijke huur als gevolg van het nieuwe woningwaarderingssysteem en de positieve stijging van de markthuur in 2015 hebben respectievelijk 1,7%, +/- 0,1% en 0,5% effect op de markthuur. De totale stijging op de marktwaarde is € 67,1 miljoen. Verleden jaar werd rekening gehouden met een huurverhoging van inflatie + 1%, nu gaan we uit van inflatie + 0,5% voor 3 jaar. Dit heeft een effect van +/- € 32,5 mln. De mutaties in percentage huurderiving en mutatiegraad hebben een positief effect van € 2,7 miljoen.

c. Verhuurderheffing en disconteringsvoet

Verhuurderheffing

In 2015 wordt de verhuurderheffing voor alle jaren ingerekend als kasstroom. In 2014 werd na 2017 een afslag genomen op de disconteringsvoet vanwege het risico dat de verhuurderheffing wordt verlengd. Het inrekenen van de verhuurderheffing heeft een effect van +/- € 104,6 miljoen.

Disconteringsvoet

Omdat de manier van inrekenen van de verhuurderheffing anders is dan verleden jaar en de markt niet anders reageert op de verhuurderheffing, is de disconteringsvoet aangepast. Tevens zien we dat de markt veel positiever is geworden wat ook een effect heeft op de disconteringsvoet. Deze beide gegevens versterken elkaar en resulteren in een positief effect van € 147,2 miljoen.

In 2015 wordt het vooruitbetaalde aandeel in de reservering planmatig onderhoud in VvE's nu verantwoord in de marktwaarde in verhuurde staat. Het gespaarde aandeel in het reservefonds indien sprake is van meer dan voldoende middelen om toekomstig onderhoud uit te voeren in de VvE's zorgt voor minder risico en heeft dus een positieve invloed op de beslissing van een koper. Dit effect is verwerkt in de disconteringsvoet in 2015. De marktwaarde is met € 32,0 miljoen gestegen door het opnemen van de VvE-bijdrage.

d. Kosten

De onderhoudskosten zijn herbeoordeeld en geactualiseerd aan de hand van de Vex-normen. De beheerslasten zijn herbeoordeeld en geactualiseerd aan de hand van het

handboek marktwaarde. Dit samen levert een daling van de marktwaarde op van € 36 miljoen.

e. Parameters

De Exit yield is gekoppeld aan de disconteringsvoet; omdat deze is aangepast, is de Exit Yield ook aangepast. Dit heeft een positief effect van € 33,5 miljoen.

Herwaardering BOG en parkeren

De bruto open marktwaarde van het overeenkomstig bezit van de BOG-portefeuille op 31 december 2014 bedroeg € 265 miljoen. Op 31 december 2015 is de waarde gedaald met € 20 miljoen tot € 245 miljoen. De bruto open marktwaarde van het overeenkomstig bezit van de parkeer-portefeuille op 31 december 2014 bedroeg € 75 miljoen. Op 31 december 2015 is de waarde gedaald met € 1 miljoen tot € 74 miljoen. De netto open marktwaarde van de BOG-portefeuille en parkeren bedraagt respectievelijk € 228,4 miljoen en € 69,3 miljoen. De netto open marktwaarde van het vastgoed in de verbindingen bedraagt € 66,6 miljoen.

Contractwijzigingen in 2015 en aanpassingen in de verwachting van de ontwikkeling van de markthuren verklaren het grootste deel van de daling van de marktwaarde. De disconteringsvoet en Exit Yield zijn in tegenstelling tot verleden jaar niet aangepast. Deze waren verleden jaar al bijgesteld en de signalen uit de markt zorgen niet voor een nieuwe aanpassing.

Schattingselementen bepaling marktwaarde in verhuurde staat

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

Omdat de woningen veruit het grootste deel van de waardering voor hun rekening nemen, hebben we voor de woningen een aantal scenario's doorgerekend. In onderstaande tabel kunt u zien welke scenario's dit zijn en welk effect deze hebben op de marktwaarde in verhuurde staat.

MARKTWAARDE:	WONINGEN	NETTO OPEN MARKTWAARDE	3.504.179 x € 1.000	
Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	3 jaar + 0,5%	alle jaren op inflatie	-18.539	-0,5%
Disconteringsvoet	diverse %	+ 0,4%	-102.365	-2,9%
Onderhoud	diverse €	-/- € 100 per vhe	-23.641	-0,7%
Leegwaardestijging	Stijging 2 jaar boven inflatie volgens handboek marktwaarde	op inflatie vanaf 2016	-93.755	-2,7%

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

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

Uitgangspunten bedrijfswaarde

Kasstroongenererende eenheden

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

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

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

De kasstroombegrotingen zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroongenererende eenheid.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

	INFLATIE		HARMONISATIE		HUURDERVING		ONDERHOUDSLASTEN		VARIABELE LASTEN	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
2015	0,60%	1,00%		0,35%		1,86%		1,25%		2,00%
2016	1,20%	2,00%	0,68%	0,27%	1,98%	1,84%	1,40%	3,00%	1,40%	3,00%
2017	1,44%	2,00%	0,50%	0,20%	1,97%	1,82%	1,73%	3,00%	1,73%	3,00%
2018	1,61%	2,00%	0,47%	0,18%	1,89%	1,81%	1,96%	3,00%	1,96%	3,00%
2019	1,73%	2,00%	0,43%	0,16%	1,89%	1,80%	2,12%	3,00%	2,12%	3,00%
2020	2,00%	2,00%	0,43%	0,00%	1,90%	1,80%	2,50%	3,00%	2,50%	3,00%
2021 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	1,90%	1,80%	2,50%	3,00%	2,50%	3,00%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2014: oplopend tot 100% van maximaal redelijke huur). In 2015 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2014: 5 jaar);
- in 2015 is de huurontwikkeling conform 2014 afgetoet op overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad in huurklassen ultimo 2020;
- disconteringsvoet van 5,00% (2014: 5,25%);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend van 10 jaar tot 49 jaar (2014:

De kasstroombegrotingen zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus. De uitgaven voor erfpachtherziening zijn gebaseerd op de erfpachtadministratie.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 9.028 verhuureenheden (2014: 8.800 verhuureenheden) geclassificeerd voor de verkoop. Hierin zijn 571 eenheden begrepen die in 2016 en 2017 complexgewijs worden verkocht. Naar verwachting zullen 2.197 woningen (2014: 1.943 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 457,4 miljoen (2014: € 297,8 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbesteding van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van het Autoriteit Woningcorporaties (2014: dezelfde systematiek).

- ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 25,7 jaar (2014: 25,5 jaar). De Key hanteert een minimale levensduur van 10 jaar in plaats van 15 jaar vanwege de verwachte toekomstige opgave van funderingsherstel in sommige complexen. Funderingsherstel leidt tot verlenging van de technische levensduur. De complexen met een levensduur lager dan 15 jaar hebben funderingsklasse III of lager, wat betekent dat binnen een tijdshorizon van 15 jaar een ingreep in de fundering zal plaats vinden.
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2014: medio jaarmodel);
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de

- ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.
- voor de verhuurderheffing is rekening gehouden met een stijgend tarief van 4,49% in 2015, 4,91% in 2016 naar 5,39% in 2017 en verder (2014: gelijke percentages). De hoogte van de verhuurderheffing is verder afhankelijk van de stijging van de verkoopprijzen in de markt.
 - de restwaarde voor zelfstandige woningen is conform de richtlijnen van externe toezichthouders € 5.000 per zelfstandige woning (2014: € 5.000) en € 2500 bij onzelfstandige woningen (2014: € 2.500)
 - klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 253 per verhuureenheid (2014: € 246)
 - planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex; € 485 per verhuureenheid (2014: € 473)
 - belastingen en verzekeringen: € 189 per verhuureenheid (2014: € 189)

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

Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen met € 39,3 miljoen. Deze afname is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Bedrijfswaarde 2014	1.883.039
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-165.899
Effect één jaar opschuiven	202.654
	36.755
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Nieuwbouw bezit	3.918
Sloop en overige mutaties	-3.407
	511
<i>Verkoop</i>	54.646
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	52.254
Disconteringsvoet	53.744
Levensduren	8.206
	114.204
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	-152.787
Onderhoudskosten	-60.843
Zakelijke en overige lasten	28.051
Personeelskosten	-44.934
Verhuurderheffing	-11.345
	-241.858
<i>Totaal mutaties</i>	-35.742
BEDRIJFSWAARDE 2015	1.847.297

Autonome ontwikkeling + € 36,8 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2015 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2015). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2015 wegvallen (-€ 165,9 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 202,7 miljoen).

Voorraadmutaties + € 0,5 miljoen

In 2015 zijn verhuureenheden opgeleverd vanuit de projecten Sophiaweg en Kop Wibaut. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde met € 3,9 miljoen. Als gevolg van sloop, samenvoegen en overige voorraadmutaties neemt de bedrijfswaarde af met in totaal € 3,4 miljoen.

Verkoop +€ 54,6 miljoen

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. In 2015 is het aantal gerealiseerde verkopen door Woonstichting De Key hoger dan de ingerekende verkopen voor het jaar 2015 in de bedrijfswaarde 2014. Hierdoor blijven minder

woningen in exploitatie. Hierdoor neemt bedrijfswaarde af met € 38,1 miljoen. In de bedrijfswaarde 2015 (periode 2016-2020) worden meer eenheden verkocht dan in de bedrijfswaarde 2014 (periode 2015-2019). Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 92,7 miljoen toe. Dit betreft verkopen in de toegelaten instelling (€ 39,4 miljoen) en verkopen in de verbindingen (€ 53,3 miljoen).

Parameterwijzigingen + € 114,2 miljoen

Ten opzichte van 2014 is de inschatting van de autoriteit woningcorporaties dat de prijs-, loon- en onderhoudsindex voor 2015 lager is. Dit heeft een negatief effect op de huren van € 63,4 miljoen. Het effect op de exploitatielasten is positief en bedraagt € 124,3 miljoen. De verkoopopbrengsten nemen met € 8,6 miljoen af. De levensduur is met 0,2 jaar toegenomen, waardoor de bedrijfswaarde met € 8,2 miljoen toeneemt. De disconteringsvoet is verlaagd van 5,25% naar 5,0%. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van € 53,7 miljoen.

Exploitatie uitgangspunten - € 241,9 miljoen

In samenhang met de invoering van de verhuurderheffing is het huurverhogingsbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Vanaf 2016 tot en met 2020 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van gemiddeld 0,26% (2014: eerste 10 jaar 1,5%). De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. Bovendien is de liberalisatiegrens voor de jaren 2016 tot en met 2018 niet geïndexeerd. Als gevolg van het nieuwe huurbeleid neemt de bedrijfswaarde af met € 91,8 miljoen. Door een lichte stijging van de huurderving bij met name bedrijfs onroerend goed neemt de bedrijfswaarde met € 2,1 miljoen af. Als gevolg van de verkopen in de verbindingen neemt de bedrijfswaarde met € 58,9 miljoen af.

Als gevolg van de positieve ontwikkeling van de WOZ-waarde neemt de verhuurderheffing toe, waardoor de bedrijfswaarde afneemt met € 11,3 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 60,9 miljoen door hogere onderhoudslasten. Door lagere portefeuillelasten en zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde toe met € 28,1 miljoen. De bedrijfswaarde neemt af met € 44,9 miljoen door hogere organisatiekosten.

Bedrijfswaarde dVi 2015

De bedrijfswaarde voor de dVi 2015 is gebaseerd op de uitgangspunten van de autoriteit woningcorporaties en is als volgt af te leiden uit de bedrijfswaarde voor de jaarrekening.

Bedrijfswaarde 2015	1.847.297
Af: bedrijfswaarde verbindingen	66.198
Bedrijfswaarde Woonstichting De Key	1.781.099
Af:	
Waardering niet-Daeb op basis van doorexploiteren	10.107
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	3.580
BEDRIJFSWAARDE dVi 2015	1.767.412

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Gehanteerd in scenario	Waarde	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	x € 1.000	In %
Bedrijfswaarde 2015			1.847.297		
Huurverhoging	Opslag op inflatie tot 2021	Inflatie	1.828.963	-18.334	-0,99%
Disconteringsvoet	5%	5,25%	1.802.468	-44.829	-2,43%
Hogere onderhoudskosten	MJB 2016-2020	Per VHE + €100	1.785.216	-62.081	-3,37%
Leegwaardestijging	Handboek marktwaarde	Inflatie	1.844.775	-2.522	-0,14%
Verhuurderheffing	Conform Wet maatregelen	Vanaf 2018 op sectorniveau	1.752.742	-94.555	-5,13%
	Woningmarkt	€ 2,5 miljard			

Het beperkte effect op de bedrijfswaarde van de leegwaardestijging is het gevolg van het feit dat de lagere verkoopwaarde grotendeels wordt gecompenseerd door een lagere verhuurderheffing.

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2015	2014
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.941	1.800
TOTAAL	2.941	1.800

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2015	2014
Rentelasten en soortgelijke kosten	-57.664	-59.623
TOTAAL	-57.664	-59.623

Op de rentelasten is € 2,6 miljoen (2014: € 3,3 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

23 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	2015	2014
Belastingen lopend jaar	-299	388
Belastingen voorgaand jaar	-	-
Mutatie latente belastingen	5.346	18.325
TOTAAL	5.047	18.713

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

x € 1.000		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		279.032
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-223.954	
- Verkoop vastgoedportefeuille	-15.861	
- Fiscaal verkoop resultaat	3.427	
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	-11.206	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-247.594	
Belastbaar bedrag		31.438
Af: verliescompensatie		-31.438

ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID -

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2014: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2015	2014
IJburgermaatschappij C.V.	189	61
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	1	-46
Stedenfonds Amsterdam N.V.	54	147
TOTAAL	244	162

Honoraria van de accountant

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

x € 1.000	Ernst & Young Accountants 2015	Overig Ernst & Young 2015	Totaal 2015
Onderzoek van de jaarrekening 2015	260	-	260
Onderzoek van de jaarrekening 2014 ¹⁾	24	-	24
Andere controleopdrachten ¹⁾	11	-	11
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	2	2
Andere niet controlediensten	-	36	36
TOTAAL	295	38	333

¹⁾ Kosten KPMG Accountants N.V.

x € 1.000	KPMG Accountants 2014	Overig KPMG 2014	Totaal KPMG netwerk 2014
Onderzoek van de jaarrekening 2014	317	-	317
Onderzoek van de jaarrekening 2013	69	-	69
Andere controleopdrachten	9	-	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	3	-	3
TOTAAL	398	-	398

Transacties met verbonden partijen

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

Enkelvoudige balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2015	2014
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.057	2.622
	9.057	2.622
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	569.579	614.649
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.246.358	3.001.586
2.2 Commercieel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.112	7.620
	3.833.049	3.623.855
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	63.169	54.813
3.2 Vordering op groepsmaatschappijen	39.077	-
3.3 Andere deelnemingen	3.534	3.533
3.4 Latente belastingvorderingen	111.685	133.162
3.5 Overige vorderingen	2.038	2.011
	219.503	193.519
Totaal vaste activa	4.061.609	3.819.995
Vlottende activa		
4.0 <i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	11.431	3.816
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.592	8.561
Overige voorraden	17.769	23.325
	34.792	35.702
5.1 <i>Onderhanden projecten</i>	-	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.468	2.119
6.1 <i>Vorderingen groepsmaatschappijen</i>	11.670	56.507
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	64	8.667
6.2 <i>Overige vorderingen</i>	2.286	2.859
Overlopende activa	9.356	52.139
	25.863	122.310
<i>Liquide middelen</i>	20.355	20.251
Totaal vlottende activa	81.010	178.263
TOTAAL ACTIVA	4.142.619	3.998.259

Enkelvoudige balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2015	2014
Eigen vermogen		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Wettelijke reserve deelnemingen	3.916	4.643
7.3 Overige reserves	2.664.497	2.378.960
Totaal eigen vermogen	2.668.413	2.383.603
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.033	2.503
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.693	29.362
Voorziening deelnemingen	6.336	6.355
Overige voorzieningen	3.692	3.536
Totaal voorzieningen	24.754	41.756
Langlopende schulden		
8.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.315.501	1.399.001
Overige schulden	4.445	4.155
Totaal langlopende schulden	1.319.946	1.403.156
Kortlopende schulden		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	36.722	86.887
Schulden aan leveranciers	3.695	7.758
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	24.115	21.063
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.261	1.500
9.3 Overlopende passiva	57.713	52.536
Totaal kortlopende schulden	129.506	169.744
TOTAAL PASSIVA	4.142.619	3.998.259

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015

x € 1.000

	2015	2014
Huuropbrengsten	203.283	198.109
Opbrengsten servicecontracten	17.494	15.380
Lasten servicecontracten	-17.954	-16.834
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-32.086	-30.329
Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.136	-33.895
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.235	-22.420
Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen	103.366	110.011
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.601	18.001
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-7.994	-4.478
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-393	13.523
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	96.376	90.673
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-8.141	-10.538
Toegerekende organisatiekosten	-537	-494
Boekwaarde verkocht vastgoedbeleggingen en voorraden	-69.983	-69.084
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden	17.715	10.557
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	211.396	51.379
Overige waardeveranderingen voorraden	10.244	-2.674
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	221.640	48.705
Overige organisatiekosten	-12.220	-15.366
Leefbaarheid	-2.019	-2.972
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.630	2.260
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58.332	-59.844
Saldo financiële baten en lasten	-54.702	-57.584
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	273.387	106.874
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	3.193	15.642
10 Resultaat deelnemingen	8.230	1.185
RESULTAAT NA BELASTINGEN	284.810	123.701

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2015

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2015

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	2015	2014
Aanschaffingswaarde	5.770	7.340
Cumulatieve afschrijvingen	-3.148	-4.210
Boekwaarde per 1 januari	2.622	3.130
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	7.347	810
- Buitengebruikstelling	-1.919	-2.380
Afschrijvingen	-912	-1.318
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	1.919	2.855
- Correctie afschrijving desinvesteringen	-	-475
Mutaties in de boekwaarde	6.435	-508
Boekwaarde per 31 december	9.057	2.622
Aanschaffingswaarde	11.198	5.770
Cumulatieve afschrijvingen	-2.141	-3.148
Boekwaarde per 31 december	9.057	2.622

Onder de investeringen is aankoop van het eigen kantoorpand aan de Turbinestraat opgenomen.

2.1 Vastgoedbeleggingen

<i>x € 1.000</i>	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in ex- ploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging
Verkrijgingsprijzen	254.982	1.550.321
Cumulatieve waardeverminderingen	359.667	1.451.265
Marktwaarde per 1 januari 2015	614.649	3.001.586
Verkrijgingsprijzen	-32.107	32.107
Cumulatieve waardeverminderingen	-43.017	43.017
Schattingswijziging 2015	-75.124	75.124
Verkrijgingsprijzen	222.875	1.582.428
Cumulatieve waardeverminderingen	316.650	1.494.282
Marktwaarde per 1 januari 2015	539.525	3.076.710
<i>Mutaties 2015</i>		
Overboeking uit kortlopende vorderingen	1.220	35.884
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	571	5.926
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-596	-3.729
Investeringsen	71	3.087
Desinvesteringsen	-21.056	-41.221
Waardeverandering	20.368	199.177
Herclassificatie	29.476	-29.476
Totaal mutaties	30.054	169.648
<i>Stand per 31 december 2015</i>		
Verkrijgingsprijzen	211.981	1.569.309
Cumulatieve waardeverminderingen	357.598	1.677.049
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2015	569.579	3.246.358

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2015	2014
Verrijgingsprijzen	10.700	6.008
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.583	-6.003
Marktwaaarde per 1 januari	5.117	5
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	12.916	14.274
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-6.496	-9.408
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	4.325	308
Overboeking naar kosten	-107	-174
Overboeking onrendabel naar kosten	-526	174
Waardeverandering	-8.148	-62
Totaal mutaties	1.964	5.112
<i>Stand per 31 december</i>		
Verrijgingsprijzen	17.011	10.700
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.932	-5.583
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	7.079	5.117
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.112	7.620
Voorziening onrendabel	-10.033	-2.503
TOTAAL	7.079	5.117

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

Financiële vaste activa

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

Financiële vaste activa	3.1	3.2	3.3
	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Andere deelnemingen
x € 1.000			
<i>Stand per 1 januari 2015</i>	55.793	-	3.533
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Dividend	-	-	-54
Investerings	100	-	-
Desinvesterings	-981	-	-
Nieuwe leningen	-	69.596	-
Aflossing	-	-20.148	-
Kortlopend deel lening	-	-10.371	-
Herrubricering voorziening	83	-	-
Resultaat deelnemingen	8.174	-	55
STAND PER 31 DECEMBER 2015	63.169	39.077	3.534

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

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2015	Netto vermogenswaarde per 31 december 2014
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100%	61.757	53.334
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40%	1.412	1.478
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50%	-	-
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
TOTAAL			63.169	54.812

3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000		2015	2014
Bouwen de Principaal B.V.		17.348	-
Far West Projecten B.V.		4.387	-
Winkelcentrum De Kameleon B.V.		348	-
Holding De Key B.V.		3.920	-
Diensten De Key B.V.		916	-
Stichting Beheer Hoogte Kadijk		6.496	-
De Principaal B.V.		5.344	-
Far West Holding B.V.		37	-
Bouwloods de Principaal III B.V.		281	-
TOTAAL		39.077	-

De post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' bestaat uit leningen van in totaal € 39,077 miljoen (2014: € nihil) met een vaste rente van 3,41%. De einddatum van de leningen is 29 juni 2030. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande beleggingen bedraagt ultimo 2015 € 59,9 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de beleggingsportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2015. De IRS curve wordt per belegging bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2015 € 50,1 miljoen. Het verschil tussen € 39,077 miljoen en € 50,1 miljoen betreft het kortlopende deel van de leningen.

3.3 Andere deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto deelnemings- waarde per 31 december 2015	Netto deelnemings- waarde per 31 december 2014
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	26	25
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%	3.262	3.262
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
TOTAAL			3.534	3.533

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

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</i>		
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. ²⁾	Amsterdam	100,00%
<i>Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)</i>		
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40,00%
V.O.F. Deo Terrein ¹⁾	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
VOF Nieuw Delfandplein ²⁾	Amsterdam	50,00%
<i>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</i>		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. ¹⁾	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. ¹⁾	Amsterdam	12,50%
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	³⁾

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

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

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

3.4 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening waar de totale positie van de fiscale eenheid wordt weergegeven. De latentie neemt af door een afname van de afschrijvingsruimte als gevolg van hogere WOZ-waarderingen en door verrekening van compensabele verliezen.

3.5 Overige vorderingen

x € 1.000	2015	2014
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.369	1.424
Overig vorderingen	669	587
TOTAAL	2.038	2.011

4.0 Voorraden

x € 1.000	2015	2014
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	11.750	4.213
Bijzondere waardevermindering	-319	-397
	11.431	3.816

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.714	8.979
Bijzondere waardevermindering	-122	-418
	5.592	8.561

Overige voorraden

Kosten grond- en ontwikkelposities	46.767	60.177
Bijzondere waardevermindering	-29.351	-37.264
Onderhoudsmaterialen	353	412
	17.769	23.325

TOTAAL VOORRADEN **34.792** **35.702**

5.1 Onderhanden projecten

x € 1.000	2015	2014
Geactiveerde kosten, toegerekende winsten met voorziene verliezen	3.158	3.064
Af: gedeclareerde termijnen	-3.158	-3.064
TOTAAL	-	-

Het saldo onderhanden projecten betreft het project Kop Wibaut.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	2015	2014
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	464	402
Diensten De Key B.V.	65	981
Lloyd Hotel Beheer B.V.	7.653	7.517
Monumenten De Key B.V.	9	37
Holding De Key B.V.	280	5.609
Exploitiemaatschappij De Key B.V.	1	-
De Principaal B.V.	1.387	18.033
Bouwen De Principaal B.V.	1.239	8.243
Bouwloods De Principaal B.V.	-	115
Bouwloods De Principaal II B.V.	-	10.165
Bouwloods De Principaal III B.V.	20	-
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	-	152
Driedee B.V.	121	223
Far West Holding B.V.	3	40
Far West Projecten B.V.	313	4.700
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	115	290
TOTAAL	11.670	55.507

6.2 Overige vorderingen

x € 1.000	2015	2014
Debiteuren	1.462	1.193
Overige vorderingen	824	1.666
TOTAAL	2.286	2.859

7.0 Groepsvermogen

x € 1.000	7.1	7.2	7.3	Totaal
	Kapitaal	Wettelijke reserve deel- nemingen	Overige reserves	
Stand per 1 januari 2015	-	12.430	2.392.831	2.405.261
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
- resultaat boekjaar	-	898	284.706	285.604
STAND PER 31 DECEMBER 2015	-	13.328	2.677.537	2.690.865

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

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2015 € 45,- (2014 € 45,-).

7.2 Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen in de geconsolideerde jaarrekening heeft voor € 13,3 miljoen (2014: € 12,4 miljoen) betrekking op het verschil tussen het aandeel in de op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende ingehouden winsten en rechtstreekse vermogensmutaties van de deelneming enerzijds (sinds de eerste waardering volgens de nettovermogenswaarde) en het deel daarvan dat de toegelaten instelling zonder beperkingen zou kunnen laten uitkeren anderzijds. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald. De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Stichting Loods 6 en Beurs van Berlage Vastgoed B.V. In de enkelvoudige jaarrekening betreft het de Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

7.3 Overige reserve

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 372 miljoen (2014: € 360 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bedraagt € 1.677 miljoen (2014: € 1.448 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot sociaal vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bedraagt € 3,5 miljoen (2014: € 0,0 miljoen). Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

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

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

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2015	2014
Woonstichting De Key	284.810	123.701
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	86	53
Stichting Kantoorpand EMM	-	-
Stichting Loods 6	708	2.388
RESULTAAT VAN DE GROEP	285.604	126.142

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2015	2014
Woonstichting De Key	2.668.413	2.383.603
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-394	-781
Stichting Kantoorpand EMM	-	302
Stichting Loods 6	22.846	22.137
VERMOGEN VAN DE GROEP	2.690.865	2.405.261

In 2015 is Stichting Kantoorpand EMM gefuseerd met Stichting Beheer Hoogte Kadijk.

8.1 Schulden/Leningen overheids- en kredietinstellingen

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

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2015	2014
Bankkrediet	-	3
Kortlopend deel langlopende schulden	36.722	86.884
TOTAAL	36.722	86.887

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

x € 1.000	2015	2014
Holding De Key B.V.	20.115	20.115
Stichting Loods 6	4.000	-
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	-	468
Driedee B.V.	-	480
TOTAAL	24.115	21.063

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

9.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2015	2014
Nog te betalen rente geldleningen	19.767	21.506
Te verrekenen met bewoners	2.318	2.954
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	30	205
Vooruitontvangen huren	15.300	14.606
Nog te betalen kosten	20.298	13.264
TOTAAL	57.713	52.535

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

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt tezamen met haar dochter-ondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing vennootschapsbelasting: elk der vennootschappen is volgens standaardvoorwaarden aansprakelijk de belasting te betalen van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Voor verdere toelichtingen wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen in de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015

10 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2015	2014
Far West Holding B.V.	-82	-4.438
Woningnet N.V.	-	-
IJburgermaatschappij C.V.	189	61
IJ-mij beheer B.V.	1	-
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	1	-46
Stedenfonds Amsterdam N.V.	54	146
Holding De Key B.V.	8.233	4.993
Fountainhead Enterprice B.V.	-	142
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-167	203
VvE Beheer Amsterdam B.V.	-	124
TOTAAL	8.229	1.185

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

In 2000 zijn in Suriname de Woningstichting Sekrepatu (een lokale woningcorporatie naar Nederlands model) en in Nederland de Stichting Brasa opgericht. Samen met de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale vormen wij het bestuur van Brasa. Het doel van deze stichtingen is het leveren van een bijdrage aan de (volks)huisvesting in Paramaribo. Met financiële hulp en kennis van de Nederlandse Brasacorporaties is Sekrepatu in 15 jaar uitgegroeid tot een gerenommeerde lokale woningstichting met een woningbezit van 258 woningen verdeeld over een viertal complexen. Daarnaast voert Sekrepatu het sociaal beheer uit voor ruim 650 woningen, die in opdracht van de Surinaamse overheid zijn gebouwd. Voorts bezit Sekrepatu percelen bestemd voor verkoop en de mogelijke uitbreiding van het woningbezit.

De buitenlandse samenwerking tussen Brasa en Sekrepatu is niet uniek. Meerdere Nederlandse woningcorporaties hebben buitenlandse organisaties in o.m. Zuid-Afrika en Centraal Europa geholpen om de lokale huisvestingssituatie te verbeteren. Dit gebeurde door het verstrekken van garanties op de leningen die de lokale organisaties bij DIGH (Dutch International Guarantees for Housing) hebben opgenomen voor de bouw van woningen. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur. Stichting Brasa vormt de Raad van Toezicht.

Gewijzigd beleid in Nederland, maar ook de gewijzigde situatie bij de Brasacorporaties, zowel beleidsmatig als financieel, heeft ertoe geleid dat de corporaties hun verplichtingen en risico's in het buitenland willen afbouwen en zo mogelijk beëindigen. Brasa wil dit echter wel op correcte en verantwoorde wijze doen, zodat de investeringen niet verloren gaan en Sekrepatu in staat is

om zelfstandig haar activiteiten voort te zetten. Hiertoe hebben Sekrepatu en Brasa de mogelijkheden van lokale herfinanciering onderzocht, maar dit kon in 2015 niet worden gerealiseerd.

DIGH heeft aangegeven haar activiteiten te willen beëindigen en de door haar verstrekte leningen te willen overdragen aan de individuele corporaties.

Aangezien lokale herfinanciering in Suriname tegen conveniërende condities niet mogelijk blijkt, is herstructurering van de leningenportefeuille voorzien om hiermee de positie van Sekrepatu als financieel zelfstandige organisatie te kunnen borgen. De Brasacorporaties hebben hiertoe in 2015 de Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) opgericht. SFS neemt, na ontvangst van de benodigde vergunningen en goedkeuringen, de leningen over die DIGH aan Sekrepatu heeft verstrekt, waarbij tevens een sanering van de portefeuille zal plaatsvinden. De relatie van Sekrepatu met Brasa en SFS is dan in de toekomst alleen gericht op naleving van de gemaakte afspraken, met name de betalingen van rente en aflossing door Sekrepatu aan SFS.

Woonstichting Lieven de Key heeft in 2015 € 342.500,- naar de Stichting Brasa overgemaakt, welk bedrag gebruikt is voor de betaling van rente- en aflossingsverplichtingen door Woningstichting Sekrepatu van € 292.500,- en de dekking van de apparaatskosten van Stichting Brasa van € 50.000,-. Er zijn geen nieuwe en of aanvullende garanties voor buitenlandse activiteiten verstrekt.

Hiermee is ook in 2015 voldaan aan de bepaling voor steunverlening aan buitenlandse corporaties.

Waardering en risico's

Voor de waardering van de verbindingen verwijzen wij naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening.

Informatie over de voorwaarden voor verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties staan eveneens vermeld in de jaarrekening. Respectievelijk is een toelichting opgenomen bij de post leningen en bij de niet uit de balans blijvende regelingen en verplichtingen.

Bezoldiging bestuurders en Raad van Commissarissen

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

x € 1,-	2015	2014	2013
Bestuurders en voormalige bestuurders	702.556	716.676	700.028
Commissarissen en voormalige commissarissen	82.221	68.587	79.354
TOTAAL	784.777	785.262	779.382

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling aan de bestuurders en commissarissen is verstrekt bedraagt € 0 (2014: € 0).

Het totale bedrag aan bestuurdersbezoldigingen is € 702.556 (2014: € 716.676).

Voor specifieke bedragen per bestuurder of voormalig bestuurder zie het onderdeel WNT.

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

x € 1,-		Als lid van de Raad		Overige kosten	
Naam	Rol RvC	2015	2014	2015	2014
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	16.000	15.000	-	-
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	6.000	11.313	221	321
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	12.000	11.313	-	-
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	12.000	10.170	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	12.000	10.170	-	130
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	Lid RvC	12.000	-	-	-
De heer drs. E. Spek	Lid RvC	12.000	10.170	-	-
TOTAAL		82.000	68.136	221	451

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Met ingang van 1 januari 2013 is de voormalige Wet openbaarmaking uit publiek middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) gewijzigd in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke sector (WNT). Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonstichting De Key van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse I.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Woonstichting De Key is € 203.400. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is bereken naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn van 1,0 fte. Voor de interim Directeur Vastgoed geldt volgens de duur van het dienstverband in 2015 een bezoldigingsmaximum van € 181.667.

Het WNT-maximum voor leden van de Raad van Commissarissen; is 15%(2014: 7,5%) voor de voorzitter en 10%(2014: 5%) voor overige leden van het bezoldigingsmaximum. De bezoldigingsmaxima zijn respectievelijk € 30.510 (2014: € 15.255) en € 20.340 (2014: € 10.170).

De bezoldiging kan als volgt per individueel lid van het bestuur worden gespecificeerd:

x € 1,-		2015	2014	2013
Naam	Functie			
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	174.341	177.573	-
R. C. Haans	Algemeen Directeur-Bestuurder	-	-	172.381
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	162.193	171.620	170.255
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	138.067	137.589	125.984
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	91.685	229.894	231.408
E.H.P Siersema	Interim Directeur Vastgoed	136.270	-	-
TOTAAL		702.556	716.676	700.028

De WNT bezoldiging van 2014 en 2013 zijn aangepast omdat daarin de onbelaste onkostenvergoedingen en de FLOW premie waren opgenomen. In 2013 waren tevens de sociale lasten opgenomen. Dit zijn bezoldigingscomponenten die geen onderdeel zijn van de loonkosten volgens de WNT. Dit leidt tot een verlaging van de verantwoorde bezoldiging in de betreffende jaren. De bezoldiging 2014 van L. Bobbe is verlaagd van € 179.709 naar € 177.573. De bezoldiging 2013 van R.C. Haans is verlaagd van € 184.986 naar € 172.381. De bezoldiging 2013 en 2014 van A.J. van der Schaft zijn respectievelijk verlaagd van € 181.470 naar € 170.255 en € 173.815 naar € 171.620. De bezoldiging 2013 en 2014 van C.J. Medik zijn respectievelijk verlaagd van € 136.274 naar € 125.894 en € 139.762 naar € 137.589. De bezoldiging 2013 en 2014 van H.M.A. van Duin zijn respectievelijk verlaagd van € 247.168 naar € 231.408 en € 230.897 naar € 229.894.

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

x € 1,-						
Naam	Functie	Datum in dienst/ uit dienst	Deeltijd factor	Bezoldiging		Uitkeringen bij beëin- digen dienst- verband
				Beloning	Voor- zieningen betaalbaar op termijn	
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	13-1-2014	1,00	149.977	24.363	-
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	1-7-2008 - 1-2-2015	1,00	14.169	2.514	75.000
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	1-4-2009	1,00	134.821	27.372	-
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	21-3-2006	1,00	112.641	25.426	-

Het bedrag van de bezoldiging van de Directeur Vastgoed valt onder de overgangsregeling van de WNT. De Directeur Vastgoed is per 1 februari 2015 uit dienst getreden.

Interim topfunctionaris:

x € 1,-				
Naam	Functie	Duur dienstverband in 2015	Deeltijd factor	Beloning Excl. BTW
E.H.P Siersema	Interim Directeur Vastgoed	9-2-2015 - 31-12-2015	1,00	136.270

De bezoldiging over 2014 is als volgt:

x € 1,-					
Naam	Functie	Datum in dienst/ uit dienst	Deeltijd factor	Bezoldiging	
				Beloning	Voorzieningen betaalbaar op termijn
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	13-1-2014	1,00	144.810	32.763
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	1-7-2008 - 1-2-2015	1,00	176.330	53.564
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	1-4-2009	1,00	132.739	38.881
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	21-3-2006	1,00	108.755	28.834

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

Naam	Functie	Duur dienstverband	Jaar van aantreden	Beloning Excl. BTW
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	1/1 - 31/12	2010	16.000
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	1/1 - 30/6	2012	6.000
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	1/1 - 31/12	2012	12.000
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	1/1 - 31/12	2013	12.000
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	1/1 - 31/12	2013	12.000
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	Lid RvC	1/1 - 31/12	2014	12.000
De heer drs. E. Spek	Lid RvC	1/1 - 31/12	2014	12.000

Amsterdam, 28 juni 2016

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

L. Bobbe

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

F. H. G. de Grave

G. ter Horst

P.W. Ploegsma

E. Spek

R.T. Kervezee

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Gebeurtenissen na balansdatum

Eind 2015 is besloten het Lloyd Hotel te gunnen aan een externe partij. Het resultaat op deze transactie is verantwoord in de jaarrekening 2015. De levering heeft in het eerste kwartaal 2016 plaatsgevonden.

In 2016 is besloten de positie Sterrencollege te Haarlem te gunnen aan externe partij. De positie is in de jaarrekening 2015 gewaardeerd tegen de ontvangen biedingsprijs. De levering vindt in het tweede kwartaal 2016 plaats.

In 2016 heeft De Key besloten haar aandelen in het Stedenfonds te verkopen tegen intrinsieke waarde aan de 3 groot aandeelhouders in deze naamloze vennootschap. Deze transactie wordt in de jaarrekening 2016 verwerkt.

Wettelijke winstverdeling

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

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2015 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een winst van € 284,127 miljoen, is ten gunste van de overige reserves gebracht en € 0,9 miljoen ten gunste van de wettelijke reserve deelnemingen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Woonstichting Lieven de Key te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de

omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Amsterdam, 28 juni 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. Van olst RA

Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2015

Redactie

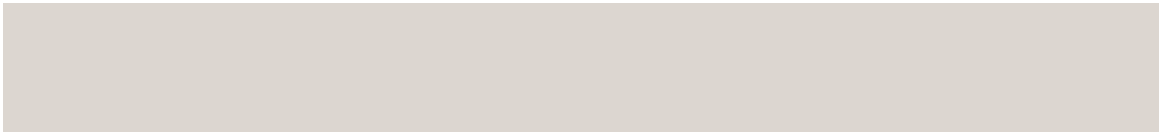
Financiën, afdeling Administratie & Verslaggeving en
afdeling Planning & Control

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk

Drukkerij Hega, Rijswijk



Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.dekey.nl

