

Jaarrekening 2019



Inhoudsopgave

Bestuursverslag	2
Geconsolideerde balans	36
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	38
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019	39
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2019	41
Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2019	63
Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019	87
Enkelvoudige balans	95
Enkelvoudige balans	96
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019	97
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2019	98
Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2019	99
Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019	108
Enkelvoudige gescheiden balans	117
Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2019	119
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2019	120
Overige gegevens	122
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123

Bestuursverslag

Het bestuur van de onderneming biedt hierbij zijn bestuursverslag aan voor het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2019.

Kerncijfers

De Key kiest in Amsterdam voor woonstarters maar houdt de belangen van de zittende huurders goed in het oog. Dat doen we met zorgvuldige dienstverlening vertaald in klantbeloften. Ook in 2019 hebben we stevig ingezet om de gekozen richting verder uit te bouwen. We zitten op koers. Dat blijkt onder meer uit de bouwactiviteiten. Met veel woningen in aanbouw kunnen we steeds meer woonstarters helpen. Ook de organisatorische veranderingen, zoals het invulling geven van verantwoordelijkheden naar teams vakmannen en beheerders in de wijken, krijgen steeds meer vorm. We zijn er nog niet, maar we liggen op koers en gaan doelbewust verder.

In 2019 liggen we op koers om de voorgenomen nieuwbouwproductie in onze portefeuillestrategie in 2026 te realiseren. In 2018 zijn we begonnen met de voorbereiding van veel nieuwe bouwprojecten voor starters op de woningmarkt. Niet alleen in 2019 maar ook de komende jaren plukken we daarvan de vruchten. Tegelijkertijd investeren we in de kwaliteit van woningen voor de bestaande huurders. Ons verbeterprogramma krijgt vorm en in 2019 hebben we flinke stappen gezet. De energietransitie in de nieuwbouw is meegenomen in onze plannen. In de verbeterprojecten doen we enkele pilots. De thema's die een aantal jaar geleden nog nieuw waren, raken ingebed in de aanpak van De Key. Zo zijn wij én onze woningen straks klaar voor de toekomst.

De energietransitie valt niet meer weg te denken: comfort en duurzaamheid gaan hand in hand. De financiering van deze projecten baart ons zorgen. De energietransitie vraagt om flinke investeringen. Het is een van de grootste uitdagingen van dit moment om dit voor elkaar te krijgen binnen de versoberde financiële ruimte. Wat De Key moet betalen aan verhuurderheffing en vennootschapsbelasting kunnen ze niet in de woningen investeren.

We willen beschikken over voldoende woningen voor onze doelgroep. In Amsterdam ligt met de keuze voor woonstarters de nadruk op woningen en woonproducten die daarbij aansluiten qua oppervlakte en huurprijs.

Om onze wensportefeuille waar te maken, ontwikkelen we of kopen we 5.000 voor de doelgroep geschikte woningen. In 2019 zijn de volgende projecten opgeleverd:

- Lieven 2-5, stadsdeel Nieuw-West (125 studentenwoningen, 246 jongerenwoningen).
- Wittenburg, stadsdeel Centrum (11 starterswoningen).
- Startblok Elzenhagen, stadsdeel Noord (275 woningen voor starters en statushouders).

Tevens zijn we in 2019 gestart of verder gegaan met het ontwikkelen van de volgende projecten:

- Lieven 6 en 8, stadsdeel Nieuw-West (539 studenten- en starterswoningen).
- Wormerveerstraat, stadsdeel West (96 woningen voor starters en statushouders).
- DC van Hall, stadsdeel West (178 wooneenheden waarvan 20 onzelfstandig voor studenten).
- Prins Hendrikkade, stadsdeel Centrum (34 zelfstandige studenteneenheden).
- Nieuwe Keizersgracht, stadsdeel Centrum (28 zelfstandige studentenwoningen).
- Houthavens 3C, stadsdeel West (15 zelfstandige sociale woningen en 89 sociale woningen met in totaal 263 onzelfstandige eenheden).
- Houthavens 5C, stadsdeel West (65 sociale woningen met 195 onzelfstandige eenheden).

Wij verwachten voor Lieven 6 en 8, Wormerveerstraat, DC van Hall en Houthavens (3C en 5C) met de bouw te starten in 2020. De bouw van Prins Hendrikkade en Nieuwe Keizersgracht zal naar verwachting in 2021 starten.

Naast de opleveringen en ontwikkeling, is Lieven de Key ook in 2019 met veel nieuwe projecten gestart met de bouw. In 2019 zijn de volgende project begonnen:

- Noorderkwartier, stadsdeel Noord (388 studentenwoningen).
- 1N2, stadsdeel Noord (177 studio's voor buitenlandse short-stay studenten).
- Poeldijkstraat, stadsdeel Nieuw-West (468 studentenwoningen; 32 woningen voor promovendi).
- Meeuwenlaan (5 starterswoningen).

Meeuwenlaan zal in 2020 opgeleverd worden. De oplevering van Noorderkwartier, 1N2, Houthavens 1D en Poeldijkstraat staat gepland in 2021.

Van de project Noorddok 1D was de bouw reeds gestart in 2018. Noorddok (stadsdeel Noord, 309 starterswoningen) is in maart/april 2020 opgeleverd. Van het project Houthavens 1D (stadsdeel West, 41 ruime woningen voor gezinnen), was de start van de bouw gepland voor de jaarwisseling 2019/2020. Dit bleek niet mogelijk in verband met de opdrachtverlening na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. De start van Houthavens 1D is verschoven naar 2020 en wordt naar verwachting in het eerste kwartaal 2021 opgeleverd.

Het verkopen van grote woningen draagt bij aan het realiseren van onze doelstellingen. Door woningen te verkopen, is geld beschikbaar voor onze nieuwbouwoelstellingen en om onze leningen af te lossen. Verder kunnen we van 1 verkochte woning circa 2 kleinere woningen terugbouwen. Dit leidt per saldo tot een verbetering van onze huuropbrengsten in de exploitatie. Daarnaast komen we met woningverkoop tegemoet aan de veranderende woonwensen van de samenleving. We bevorderen met verkoop de keuzemogelijkheden en de doorstroming van bewoners en woningzoekenden. Gezien de hoge marktwaarden zijn onze huidige huurders nauwelijks in staat om eigen woning te kopen.

In 2019 zijn in totaal 404 verhuureenheden verkocht (2018: 188). De uitsplitsing hiervan is als volgt weer te geven:

<i>Verkocht vastgoed per 31 december</i>	2019	2018
Zelfstandige huurwoningen per klasse ¹⁾		
≤ € 424,44	13	9
€ 424,45 ≤ € 651,03	267	44
€ 651,04 ≤ € 720,42	57	11
≥ € 720,42	42	66
Onzelfstandige	-	-
Woonzorg	-	-
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	-	10
Bedrijfsonroerend goed (BOG)	13	24
Parkeerplaatsen	12	24
	404	188

1) De bedragen per klasse betreffen de bedragen 2019, in 2018 waren de grensbedragen afwijkend.

Met de totale verkopen in 2019 was € 104,4 miljoen gemoeid (2018: € 57,0 miljoen). De geprognosticeerde verkoopomzet van € 140,4 miljoen is in 2019 niet gehaald. Dit komt onder andere doordat de verkoopvijver in Amsterdam bij de start van het jaar niet toereikend was en de mutatiegraad zeer laag bleef.

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van de portfolio van Lieven de Key.

<i>Geconsolideerde portfolio van De Key</i>	2019	2018 ¹⁾
Totaal aantal verhuureenheden	35.584	36.144
- waarvan zelfstandige huurwoningen	26.339	26.825
- waarvan sociale huurwoningen	24.951	25.449
- waarvan vrije sector huurwoningen	1.388	1.376
Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse		
- Goedkoop (€ 424,44)	5.327	5.888
- Betaalbaar (€ 651,03)	15.544	15.494
- Bereikbaar tot huurtoeslaggrens (€ 720,42)	2.636	3.078
- Bereikbaar boven huurtoeslaggrens (> € 720,42)	1.444	989
- Vrije sector (> € 720,42)	1.388	1.376
Mutaties van het bezit		
- Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	657	-
- Verkochte huurwoningen	379	130
- Gesloopte huurwoningen	750	-
Toewijzingen		
- Aantal toewijzingen	6.509	5.249
- toegewezen aan doelgroep met een inkomen van < € 38.035	6.502	5.247
- toegewezen aan doelgroep met een inkomen van > € 38.035 en < € 42.436	4	-
- toegewezen aan doelgroep met een inkomen van > € 42.436	3	2
- Percentage passend toegewezen	99,89%	99,96%

1) De vergelijkende cijfers 2018 zijn exclusief de verhuureenheden van Monumenten De Key B.V. (19) en Stichting Loods 6 (1).

De ontwikkeling laat zien dat De Key gezond is. Wel blijft de noodzakelijke aandacht gericht op de ICR, want om ons heen zien we een snelle stijging van de bouwkosten, exploitatiekosten en belastingen. Ook zijn we continu bezig met een allocatievraagstuk om onze maatschappelijke middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten. De financiële buffer is voldoende om eventuele tegenvallers op te vangen. Zo kunnen wij op een verantwoorde wijze investeren. Nu en in de toekomst.

2019 in het kort

Missie en visie

Amsterdam en Diemen: Ruimte voor beweging

Woonstichting De Key draagt bij 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.

In 2019 hebben we samen met de andere corporaties in Amsterdam, de gemeente en de huurdersorganisaties nieuwe samenwerkingsafspraken opgesteld. Ook hebben we in 2019 de portefeuillestrategie geactualiseerd. In de actualisatie is er meer aandacht voor investeringen in de kwaliteit van onze bestaande voorraad. Tegelijk is ook het kwaliteitsbeleid geactualiseerd voor mutatie- en reparatieonderhoud bij zelfstandige sociale huurwoningen

Zandvoort: Ruimte voor evenwicht

Woonstichting De Key draagt bij aan een krachtige Zandvoortse gemeenschap met ruimte voor evenwicht. We bieden jonge huishoudens woonkansen in Zandvoort en creëren voor ouderen mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

In de koers van De Key voor Zandvoort is aangegeven dat De Key op zoek gaat naar een corporatie die het bezit in Zandvoort wil overnemen. In 2019 zijn gesprekken gevoerd met mogelijk geïnteresseerde corporaties. Samen met de huurders en de gemeente Zandvoort is een toetsingskader opgesteld, waaraan de geïnteresseerde corporaties dienen te voldoen. Begin 2019 is het proces voor de zoektocht van een nieuwe corporatie voor Zandvoort formeel gestart. Als dit proces niet succesvol wordt afgerond, dan blijft het bezit bij De Key. Dit is zo afgesproken met onze huurdersorganisatie en de gemeente. De beslissing over een eventuele overdracht wordt in het derde kwartaal van 2020 verwacht. Indien het proces succesvol wordt afgerond, heeft de overdracht van het bezit aan een andere corporatie nauwelijks effect op de ICR. In het biedingenproces heeft De Key aangegeven dat onderdeel van de prijsvorming is dat een gegarandeerd deel van de rentelasten worden overgenomen. Hierdoor blijft de positieve ontwikkeling van de ICR in de DAEB-tak geborgd voor De Key.

Volkshuisvestelijke doelen

In de portefeuillestrategie zijn volkshuisvestelijke doelen opgenomen. We liggen goed op koers bij de huisvesting van woonstarters: jongeren en studenten. We lopen voor op het aantal nieuw te bouwen studentenwoningen. De gestelde doelen voor de omvang van de sociale voorraad en de betaalbaarheid halen we ruim.

Keuzes in 2019

- De methode van huurverhoging is in overleg met Arcade in 2019 aangepast. Volgens de vastgestelde methode is de huurverhoging gerelateerd aan de streefhuur. Deze methode blijkt lastig uit te leggen, omdat de streefhuur afhankelijk is van beleid. Woningen met tijdelijke contracten en woningen met huren boven de hoge aftoppingsgrens kregen een verhoging gelijk aan de inflatie. De meeste overige woningen kregen 3% huurverhoging. Dat is ruim onder de 4,1% die was toegestaan. Voor heel 2019 is de netto huur per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 2,594% (2018: 2,164%).
- We hebben hoge ambities met onze verbeterprojecten. Daarom hebben we een nieuwe prioritering gemaakt. Verbeterprojecten kunnen variëren, we kennen een sobere of ingrijpende verbetering of zelfs sloop/ nieuwbouw op termijn. Het beleid om tot 2026 geen sloop toe te passen, laten we los.
- We verhuren vrijesectorhuurwoningen bij voorkeur aan meerdere personen. Bij verhuur aan meer dan twee personen is een omzettingsvergunning van de gemeente nodig. In 2019 hebben we de pilot die in 2017 startte geëvalueerd. Het vergunningentraject bleek dermate lastig dat we gestopt zijn met het verhuren aan meer dan twee personen.
- De verhuringen aan de secundaire doelgroep blijven achter: nog geen 20% van de vrijkomende woningen kwam terecht bij deze groep. Daarom hebben we in het najaar de streefhuren aangepast. Hiermee komen meer woningen beschikbaar voor jongeren die niet afhankelijk zijn van huurtoeslag en wordt hun slaagkans gelijk aan jongeren die wel in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Om te voldoen aan de samenwerkingsafspraken had in 2019 65% van de vrijesectorhuurwoningen een huurprijs onder € 1.003. Deze woningen gaan met voorrang naar mensen met een inkomen tot € 45.675 en met een maatschappelijk beroep.
- In Zandvoort was ons verkoopaanbod alleen beschikbaar voor huurders van De Key in deze gemeente. Hiermee willen we de doorstroming bevorderen.

Nieuwe verhuringen

Met de oplevering van twee complexen (Lieven en Elzenhagen) hebben we in 2019 600 meer woonstarters kunnen huisvesten dan in voorgaande jaren. Dit geldt voor sociale verhuur, studentenhuisvesting en Short Stay Facilities. De 114 verhuringen in de vrije sector zijn vooral voor maatschappelijke functies met een middenklasse huur (tot € 1.003).

De Key heeft op basis van prestatieafspraken toegezegd minimaal 80% van de sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs tot € 720,42) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 38.035. Deze tijdelijke regeling geldt tot 2021.

<i>Sociale verhuringen in 2019 naar gezinsinkomen</i>	Sociaal	Short Stay Facilities	Studenten huisvesting	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen < € 38.035	1.452	3.168	1.882	6.502	99,89%	Min 80%
Gezinsinkomen € 38.035 - € 42.436	4	-	-	4	0,06%	Max 10%
Gezinsinkomen > € 42.436	3	-	-	3	0,05%	Max 10%
Totaal	1.459	3.168	1.882	6.509	100%	100%

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat De Key bij alle sociale verhuringen in 2019 rekening moet houden met het verzamelinkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurders. In 2019 diende 6.509 sociale woningen getoetst te worden aan de criteria van passend toewijzen. Van alle sociale huurwoning die passend toegewezen moeten worden, hangt een wettelijke norm van 95%. De Key heeft met een percentage van 99,89% bovenmatig aan deze wettelijke norm voldaan (2018: 99,96%).

Huisvesting doelgroepen

Jongerencontracten (Amsterdam en Diemen)

Het aantal jongerencontracten is mede door de twee nieuwbouwprojecten wederom gestegen. We hebben in 2019 1.042 jongerencontracten afgesloten. Dat is 70% van al onze sociale verhuringen (exclusief onze studentenwoningen). Het betreft voornamelijk jongeren tussen de 23 en 28 jaar. Zij krijgen een contract voor vijf jaar waarna ze weer ruimte maken voor nieuwe woonstarters

Contracten begeleid wonen

We hebben dit jaar fors meer jongeren (76) kunnen huisvesten die begeleid wonen (2018: 40). Hierbij werken we samen met een aantal zorgaanbieders. De Key biedt een deel van de woningen aan voor jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 28 jaar. De zorgpartij levert daarbij zorg op maat. De huurcontracten staan maximaal twee jaar op naam van de zorgpartij. Bij voldoende woonvaardigheden krijgt de huurder na twee jaar een eigen jongerencontract met een looptijd van vijf jaar. Dit is vastgelegd in de 10 werkafspraken tussen de gemeente, zorg en woonpartners in Amsterdam.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

De Key moet elk jaar 30% van de vrijgekomen sociale woningen (onder de huurtoeslaggrens van € 720,42) toewijzen aan iemand uit één van de kwetsbare groepen, waaronder statushouders. Het betreft personen met een door de gemeentelijke veldtafels vastgestelde indicatie. Hierbij richt De Key zich op jongeren tussen de 18 en 28 jaar.

We hebben in 2019 in totaal 112 woningen toegewezen aan kwetsbare doelgroepen. Dat is 22% van de vrijgekomen sociale huurwoningen. De 30% (158 woningen) hebben we dus niet helemaal gehaald. Dit komt met name door een tekort aan kandidaten tussen de 18 en 28 jaar. We hebben een aantal aangeboden woningen weer teruggetrokken.

Speciale regelingen

De Key werkt samen met andere Amsterdamse corporaties in verschillende projecten om huurders aan een passende woning te helpen.

Het project Anders Wonen helpt doorstroming te bevorderen. Onder dit project valt een aantal regelingen. Met maatwerk bieden we huurders een woning die beter past bij hun situatie. Huurders vanaf 65 jaar worden via de regeling van Hoog naar Laag begeleid van een bovenwoning naar een begane grondwoning of een woning met lift. Via de regeling Van Groot naar Beter kunnen huurders verhuizen naar een kleinere woning en komt hun grotere woning beschikbaar voor gezinnen. Deze regeling is in maart 2019 uitgebreid. Nu komen ook huurders van een woning met vier kamers ervoor in aanmerking, eerder was dat alleen bij vijf kamers.

Het project Onder de Pannen is een samenwerking tussen gemeenten, corporaties en de Regenbooggroep. Huurders kunnen onder bepaalde voorwaarden tijdelijk een kamer legaal via hospitaerverhuur verhuren aan een stadgenoot die dringend op zoek is naar woonruimte. Bijvoorbeeld mensen die door verlies van hun baan of door echtscheiding op straat terecht komen. Het doel is om deze mensen snel onderdak te bieden, zodat zij niet verder afglijden en afhankelijk raken van hulpverlening en mogelijk van de (dure) nachtopvang. De hospitaerverhuurder wordt niet gekort op uitkering of toeslagen en gaat er dus op vooruit met een bijverdienste.

Huurbeleid

De huur is voor onze huurders een flinke uitgavenpost. Voor De Key vormt de huur van onze woningen een belangrijke bron van inkomsten. Hiermee bekostigen wij een groot deel van de volkshuisvestelijke ambities. Met ons huurbeleid zoeken we naar een balans tussen onze benodigde inkomsten en de draagkracht van verschillende groepen huurders. De kern van het huurbeleid is: meer mensen met een laag inkomen betaalbaar laten wonen.

Huursombenadering

Het is ons beleid om elk jaar de volledige huursom te realiseren. Bij de huurverhoging in 2019 zijn we uitgegaan van een huursomstijging van 2,6%. Deze huursomstijging is op een haar na gehaald: we komen uit op 2,59%.

Jaarlijkse huurverhoging 2019

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 was afhankelijk van het huishoudinkomen én de huurprijs die mensen op dat moment betaalden. Lag de betaalde kale huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens van € 651,03 dan was de huurverhoging 3%. Was de huurprijs hoger dan kreeg de huurder een huurverhoging gelijk aan de inflatie.

In Zandvoort was de huurverhoging ook afhankelijk van de maximale huurprijs van de woning. Dit is in lijn met de geldende prestatieafspraken met de gemeente en het HPZ.

In 2019 kreeg 95% van onze huurders een huurverhoging. Dit is inclusief de huurders uit het woonlastenakkoord 2019 (zie hieronder). In 2018 kreeg 80% van onze huurders een huurverhoging. Het aantal huurders dat in 2019 een huurverhoging tussen de 1,6 en 3% kreeg is dus 15% hoger. Toch ligt de huurverhoging die we hanteerden nog ruim onder het wettelijk maximum. We hebben ervoor gekozen om de huurverhoging te verdelen over meer huurders. Hierdoor konden we een lager percentage hanteren en toch de volledige huursomstijging realiseren. Alle huurders met een inkomen hoger dan € 42.436 kregen een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel tot 5,6%. Deze huurverhoging gold in alle gemeenten.

Woonlastenakkoord

In het woonlastenakkoord van 2016 hebben gemeente Amsterdam, Huurdersvereniging Amsterdam en de woningcorporaties afspraken gemaakt over passende huur. De regeling is er voor mensen die lange tijd een laag inkomen hebben én een hoge huur voor hun woning betalen. In de periode 2016 tot en met 2018 betaalde de gemeente deze regeling. Vanaf 2019 hebben de corporaties de huurprijs verlaagd voor huurders die recht hebben op de regeling of zijn mensen verhuisd naar een kleinere woning met een lagere huur.

De gemeente Amsterdam heeft eind 2018 de gegevens van de betreffende huurders aangeleverd. Bij deze huurders heeft De Key de huurprijs per 1 januari 2019 verlaagd naar de geldende lage (€ 607,42) of hoge (€ 651,03) aftoppingsgrens. In totaal hebben we per 1 januari 2019 bij 759 huurders de huurprijs verlaagd met een totaalbedrag van € 32.671,06.

Nieuwbouw en transformatie

De Key zet in op woonstarters in Amsterdam. Om onze wensportefeuille waar te maken, ontwikkelen we of kopen we 5.000 voor de doelgroep geschikte woningen. In 2019 leverden we in totaal 657 nieuwe woningen op, waarvan 532 voor jongeren. Aan de portefeuille studentenwoningen voegden we 125 zelfstandige eenheden toe. We zijn in 2019 gestart met de bouw van 1.070 woningen: vooral studentenwoningen (1.065) en starterswoningen (5).

Ondanks deze mooie resultaten vraagt het proces projectontwikkeling veel aandacht gelet op de moeizame aanbestedings- en vergunningstrajecten. Desondanks hebben we in 2019 € 67 miljoen kunnen investeren in nieuwbouw, terwijl in de meerjarenbegroting € 117 miljoen was geprognosticeerd.

We sturen stevig op de kosten van de nieuwbouwprojecten, zodat ze passen binnen onze financiële mogelijkheden. Bij meerdere projecten zetten we bouwteamconstructies op. Dat verzekert de beschikbaarheid van de aannemer en geeft vroegtijdig inzicht in de bouwkosten.

Heroriëntatie en verbeterprojecten

Begin 2019 besloten we tot een heroriëntatie van het maatregelenpakket van de verbeterprojecten. De eerder ingezette koers om in één of twee stappen naar CO₂-neutrale wooncomplexen te gaan, is heroverwogen. Mede als gevolg van de verhuurderheffing ontbreekt het bij De Key aan financiële armslag om deze strategie blijvend waar te maken. Bij verbeterprojecten bereiken we wel betere energielabels voor onze woningen, maar de complete energietransitie naar CO₂-neutrale woningen vergt meer. We voelen ons aan onze CO₂-neutrale ambitie verbonden en blijven doorgaan met de energietransitie. Maar zolang wij verhuurderheffing moeten betalen, kunnen we minder doen dan eigenlijk nodig is.

Door de heroriëntatie vroeg de voorbereiding van de verbeterprojecten meer tijd en in sommige gevallen moesten de plannen ook worden bijgesteld. Daardoor is de start van een aantal projecten verschoven naar 2020. De uitgaven van de verbeterprojecten vallen daardoor ook lager uit. Ook de lopende projecten in uitvoering en de investeringen bij mutatie vallen lager uit. Ondermeer bij het project Columbusplein hebben we gedurende de uitvoering gekozen om de vloervervanging op een andere manier uit te voeren. In totaal is er € 19 miljoen uitgegeven ten opzichte van € 40 miljoen geprognosticeerd in de dPi. Het bedrag in de dPi is exclusief de toerekening van de organisatiekosten

Planmatig onderhoud

Met planmatig onderhoud zorgen we dat de kwaliteit van het vastgoed op eigentijds niveau blijft. In 2019 zijn 650 woningen van huurder gewisseld en bij deze mutatie opgeknapt. Ook is er in 70 complexen planmatig onderhoud uitgevoerd. Naast schilderwerk, cascowerkzaamheden en onderhoud aan installaties gaat het hierbij vaak om werkzaamheden om de woning duurzamer te maken met isolerende maatregelen zoals het plaatsen van dubbel glas en een betere cv-installatie. Deze werkzaamheden bevorderen de kwaliteit van de gehuurde woning en het complex. Hiermee dragen wij bij aan onze portefeuillestrategie om goed en betaalbaar wonen in Amsterdam en Zandvoort mogelijk te maken.

Convenanteisen verkoop en brandveiligheid

In 2019 zijn we gestart met een inhaalslag op het uitvoeren van werkzaamheden aan te verkopen woningen zodat deze binnen de gestelde termijn voldoen aan de convenanteisen. Het betreft hier werkzaamheden aan het casco van deze woningen.

Voor ons reguliere bezit doen we extra investeringen in het kader van brandveiligheid.

Voor 2020 en verder is geld vrijgemaakt om de binnenkant van de woningen bij individuele verkoop aan de convenanteisen te laten voldoen.

Verklaring bestuur

Wij waren in 2019 uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). Wij houden ons aan de Aedes Code.

Amsterdam, 30 juni 2019

Leon Bobbe

Verlag van de raad van commissarissen

Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van De Key bestaat uit zes personen (drie mannen en drie vrouwen).

Samenstelling raad van commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC / deelnemer commissies	Geboortejaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
De heer prof. dr. H.M. Amman	Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	1957	2018	2021	1e termijn
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie Lid RvC op voordracht huurdersvereniging Arcade	1952	2013	2020	2e termijn
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	1968	2013	2020	2e termijn
De heer drs. E. Spek	Lid RvC Voorzitter Commissie Vastgoed & Wonen	1961	2014	2021	2e termijn
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Lid RvC Lid Auditcommissie Lid RvC op voordracht huurdersvereniging Arcade	1956	2016	2023	2e termijn
Mevrouw E. Letter-Stomphorst	Lid RvC Lid Commissie Vastgoed & Wonen	1979	2017	2020	1e termijn

Nieuwe benoeming en herbenoeming

Ruth Kervezee is per 1 januari 2020 voor vier jaar herbenoemd. Zij is benoemd op voordracht van Huurdersvereniging Arcade. In het kader van de procedure is in 2019 bekeken of het profiel geactualiseerd moest worden en hebben gesprekken plaatsgevonden, o.a. met Huurdersvereniging Arcade. Arcade ondersteunt de herbenoeming en de Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Beroepen en nevenfuncties

In de volgende tabel staat een overzicht van de beroepen en nevenfuncties van de zes RvC-leden in 2019. 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.

Naam	Beroep	Nevenfuncties
Hans Amman	Faculteitshoogleraar Faculteit Economie en Bedrijfskunde, Universiteit van Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> · Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Health and Technology Institute (ATHI) (q.q.) · Lid bestuur Stichting Folia (q.q.) · Lid adviesraad Centrum voor Wiskunde en Informatica (CWI) (q.q.) · Lid Raad van Commissarissen UvA Holding · Lid Raad van Commissarissen AMC Ventures Holding (q.q.) · Hoofdredacteur van het wetenschappelijke tijdschrift Computational Economics, Springer International Publishing (q.q.)
Guusje ter Horst		<ul style="list-style-type: none"> · Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid (tot juli 2019) · Lid Raad van Commissarissen Shell Nederland* · Lid Raad van Toezicht Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten* · Vicevoorzitter Raad van Toezicht Consumentenbond · Directeur Ter Horst Agency
Peter Ploegsma	Bestuurder Aafje (thuiszorg, huizen, zorghotels)	<ul style="list-style-type: none"> · Voorzitter Raad van Toezicht MEE Utrecht Gooi & Vechtstreek · Voorzitter Raad van Toezicht Pensioenfonds PostNL
Emile Spek	Directeur Huisvesting en Techniek Amsterdam UMC	<ul style="list-style-type: none"> · Lid Bestuur Kunststichting AMC (q.q.) · Lid Raad van Toezicht Ir. Lely Lyceum · Lid Raad van Toezicht Stichting Openbare Bibliotheek Amsterdam
Ruth Kervezee	Voorzitter College van Bestuur Stichting Esprit Scholen Amsterdam*	<ul style="list-style-type: none"> · Lid Adviesraad Europees Platform - Nuffic · Voorzitter samenwerkingsverband passend onderwijs Amsterdam (q.q.) · Bestuurslid OSVO (q.q.) · Bestuurslid VO-raad (q.q.)
Esther Letter- Stomphorst	Manager Business Innovation Deloitte, tot mei 2019, daarna Directeur Innovatie & Strategie bij Van Wijk tot 31-12-2019	<ul style="list-style-type: none"> · Lid strategy team bij Sociëteit Vastgoed

Kaders en informatievoorziening

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij De Key en bij de ondernemingen die daarbij horen. De raad adviseert het bestuur en is de werkgever van de algemeen directeur-bestuurder.

De raad opereert conform de wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Beide documenten staan op www.dekey.nl. Deze documenten vormen het interne toetsings- en toezichtskader voor de raad. Bij deze kaders horen ook de statuten voor verbindingen, treasury en vastgoed(des)investeringen, het financieel kader en het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Daarnaast kent De Key als toetsingskader het vastgestelde beleid op basis van de koers: de portefeuillestrategie, het jaarplan en de meerjarenbegroting. De visie op bestuur en toezicht sluit aan bij de koers en wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van het jaarplan.

De RvC toetst aan de hand van deze kaders of De Key de opgave voor de volkshuisvesting heeft gehaald. De raad ontvangt rapportages over de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. Met ingang van 2019 zijn deze rapportages niet meer per kwartaal, maar per tertiaal (4 maanden). De raad is betrokken bij de opzet van de rapportages. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de geschillencommissie en over het thema integriteit.

Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht. Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre De Key in 2019 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2019 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover per kwartaal aan de auditcommissie is gerapporteerd. Vooraf is het audit jaarplan afgestemd met de auditcommissie.

Kwaliteit van de raad van commissarissen

Zelfevaluatie

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie over zijn eigen functioneren, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur aan de orde komen. In februari 2019 heeft de zelfevaluatie 2018 plaatsgevonden, onder externe begeleiding. In december heeft de raad het functioneren in 2019 geëvalueerd. De leden vulden op evaluatieformulieren vragen in over de onderwerpen toezicht houden, adviseren, werkgeversrol, bemensing en vergadering. De antwoorden zijn gezamenlijk besproken. Tevens is input van de bestuurder gevraagd over het functioneren van de raad en heeft de raad de uitkomsten van de vorige zelfevaluatie in de bespreking betrokken. Over het algemeen is de raad tevreden over haar eigen functioneren. Wel is er vaak te weinig tijd om alle onderwerpen te bespreken. De raad wil graag tijdig worden meegenomen door de bestuurder. Het blijft belangrijk de balans tussen het voorwerk in de commissies en de dialoog in de RvC vergadering goed te bewaken, met het oog op gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het geheel en de daarbij noodzakelijke informatiesymmetrie in de RvC.

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen door hun beroep of nevenfuncties te maken krijgen met belangenverstrengeling in de zin van de Aedescode. Als dat nodig is, kunnen commissarissen gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. Dit heeft zich in 2019 niet voorgedaan.

Permanente educatie

Met ingang van 2015 is een systeem voor permanente educatie van commissarissen van kracht. Elke commissaris moet elke 2 jaar minimaal 10 PE-punten halen.

De Key faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. In oktober 2019 heeft een gezamenlijke educatieactiviteit met het thema 'innovatie' plaatsgevonden waarmee 3 PE-punten zijn behaald. Daarnaast hebben enkele commissarissen deelgenomen aan een bijeenkomst met de raden van commissarissen van de andere Amsterdamse woningcorporaties over energietransitie en verduurzaming.

De commissarissen dragen ook bij aan de kennisontwikkeling van collega's in het land door het verzorgen van onderdelen van leergangen en deelname aan werkgroepen van de VTW (vereniging van toezichthouders in woningcorporaties).

Naam	PE-punten 2019	PE-punten 2018	Totaal
Hans Amman	13	10	23
Guusje ter Horst	3	12	15
Peter Ploegsma	10	2	12
Emile Spek	14	16	30
Ruth Kervezee	13	7	20
Esthet Letter-Stomphorst	15	2	17

Werkgeversrol bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van De Key. Dat gebeurt onder meer door een jaarlijkse evaluatie met de algemeen directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie bereidt dit voor en spreekt voor het gesprek met de algemeen directeur-bestuurder met de RvC. Het beoordelingsgesprek vindt plaats op basis van het opgestelde beoordelingskader dat onderdeel is van de Visie op bestuur en toezicht. Jaarlijks worden nieuwe afspraken gemaakt op basis van deze visie en het jaarplan van De Key.

Verantwoording honorering RvC

De RvC heeft in 2019 besloten de honorering aan te passen aan de beroepsregel van de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW). Dit betekent een vergoeding van € 17.100 per jaar voor leden en € 25.600 per jaar voor de voorzitter (klasse I, exclusief btw). Aan de vicevoorzitter is daarnaast nog een nabetaling gedaan van € 244 over 2018. De totale beloning van de RvC ging hiermee van € 78.822 in 2018 naar € 111.344 in 2019 (excl. btw).

De Key heeft de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woonstichting De Key. Niet alleen voor de topfunctionarissen zijn hieraan gebonden maar ook de toezichthouders. Vanuit de WNT gelden individueel toepasselijk bezoldigingsmaxima. Voor 2019 is de maximale vergoeding voor RvC leden vastgesteld op € 19.400,- en voor de voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van € 29.100,-. De bedragen volgens de VTW liggen onder de normbedragen van de WNT derhalve wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften van de WNT.

Werkwijze en overlegstructuur

Commissies

De RvC heeft drie commissies die de vergaderingen en de besluitvorming voorbereiden. Zij houden de raad op de hoogte van hun beraadslagingen en bevindingen via verslagen en door de inhoud van vergaderingen terug te koppelen. Voor alle commissies zijn reglementen opgesteld.

De remuneratiecommissie adviseert de raad over taken, prestatieafspraken, de beloning van de algemeen directeur-bestuurder van De Key en het beloningsbeleid van de RvC. De commissie voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de algemeen directeur-bestuurder. De commissie is hiervoor eenmaal bijeen gekomen. Daarnaast spreekt de voorzitter van de RvC de bestuurder om de vergaderingen voor te bereiden.

De commissie Vastgoed en Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen. De commissie is in 2019 vijf keer bijeengekomen en heeft één RvC-vergadering schriftelijk voorbereid. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2019 bijzondere aandacht besteed aan onderhoud, kwaliteitsbeleid en investeringen in bestaande bouw, de productieagenda en de relatie met de huurders.

De auditcommissie heeft in 2019 zes keer vergaderd (waarvan een keer via een conference call) samen met de algemeen directeur-bestuurder, de directeur Financiën & Control en de manager Planning & Control (financiële control-functie). Bij de voorbereiding van de jaarstukken en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Bij de bespreking van de interne auditrapportages was de medewerker Audit & Interne Beheersing aanwezig. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de rapportages, inclusief de nieuwe opzet daarvan, de OOB-status, maturity assessments privacy en informatiebeveiliging en de selectie van een nieuwe accountant.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2019 heeft de RvC zes keer vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. De februarivergadering was een heidag die in het teken stond van de actualisatie van de strategische koers.

De RvC heeft in 2019 24 besluiten goedgekeurd:

- (Meerjaren)begroting 2020-2024, jaarplan 2020, jaarstukken 2018.
- Verkopen en verkoopplannen: verkoop van het complex Sandwijkstraat in De Bilt en het plaatsen op de desinvesteringlijst van een aantal complexen met bedrijfsonroerendgoed en woningen.
- Projecten en investeringen: Houthavens (3C en 5C), Lieven fase 6 en 8, Anton Waldorpstraat fase 2, DC Van Hall, Keesomstraat Zandvoort.
- Nevenstructuur: afbouw door opheffing van 1 bv en 1 cv en het voornemen tot het afstoten van VvE Beheer Amsterdam BV (VBA).
- Financieel toetsingskader voor de overdracht van het bezit in Zandvoort.
- Bod en activiteitenoverzichten voor prestatieafspraken met de gemeenten Amsterdam, Zandvoort, Diemen en De Bilt.
- Governance: treasuryjaarplan, jaarlijkse limieten, herbenoeming commissaris, beloning RvC.
- Aflossing interne lening.
- Benoeming accountant KPMG

Inhoudelijk toezicht

De omgeving waarin wij werken blijft sterk in beweging. Dit stelt De Key steeds voor nieuwe grote uitdagingen. De Key speelt hier op in met een sterke positionering en met aanpassingen van de organisatie. Een ander belangrijk thema waren de prestatieafspraken, die in Amsterdam eenmaal in de vier jaar worden gemaakt.

De raad ziet het evenwicht tussen verkopen, investeren en onderhoud als een uitdaging. Er is hierbij steeds aandacht voor het blijven voldoen aan alle ratio's, waarbij voor De Key met name de ICR van belang is. Nieuwe fiscale regels, de verhuurderheffing en de opgave in de energietransitie maken dit niet gemakkelijk.

De aandacht voor woonstarters roept positieve en negatieve reacties op. De raad staat achter de koers, maar heeft begrip voor de negatieve reacties en geeft deze een plaats in het toezicht. Zo zijn de positie van de zittende huurders en de dienstverlening aan de huurders belangrijke thema's waaraan regelmatig aandacht wordt besteed. De raad heeft hierover ook gesproken met het bestuur van huurderskoepel Arcade. Het is belangrijk dat De Key in verbinding blijft met de zittende huurders en onnodige zorgen wegneemt.

Regelmatig besprak de raad onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij was specifiek aandacht voor de projectenportefeuille, onderhoud van de bestaande voorraad en verbeterprojecten, de voorbereiding van de overdracht van het bezit in Zandvoort en de relatie en communicatie met de huurders. Ook kwamen actualiteiten aan de orde zoals onderwerpen die leven bij gemeenten waarin De Key werkzaam is, bij huurders en bij andere belanghebbenden.

De raad heeft zich in een aantal onderwerpen verder verdiept op basis van presentaties door de betrokken medewerkers van De Key. Dit betrof onder andere onderhoud en kwaliteitsbeleid, huurverhogingsbeleid en het proces en financieel kader van de overdracht van het bezit van De Key in Zandvoort. Daarnaast heeft de bestuurder enkele malen dilemma's gedeeld zoals rond Loods 6 en het complex Vogelpunt in Noord, waarbij de verschillende scenario's zijn bediscussieerd.

Risicomanagement is een specifiek aandachtspunt voor de raad. De raad spreekt eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van bestuur en directie met de manager Planning & Control en de medewerker Audit & Interne beheersing.

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

Externe accountant

Bij de vergadering in juni was de externe accountant EY aanwezig voor overleg over de jaarrekening 2018. Dit gesprek vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van bestuur en directie.

EY heeft naast de reguliere werkzaamheden voor de controle van de jaarrekening 2018 ook controles verricht van de jaarrekeningen van een dochter (De Principaal B.V.) over voorgaande jaren (2014-2015).

De al eerder door EY uitgevoerde maturity assessments voor informatiebeveiliging en privacy zijn in januari besproken in de auditcommissie.

Op basis van de evaluatie in 2018 heeft de raad besloten om het jaarrekeningtraject vanaf het controlejaar 2019 opnieuw aan te besteden. Dit selectietraject heeft in 2019 plaatsgevonden conform het inkoopbeleid van De Key. In april is opdracht verstrekt aan KPMG voor de controle van de jaarstukken 2019 tot en met 2022, met een evaluatie in het eerste jaar.

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft in 2019 tweemaal gesproken met de ondernemingsraad. De gesprekken gingen onder andere over het medewerkersonderzoek, Wonen 2.0 en de verhuizing van het kantoor naar een tijdelijke locatie.

De twee commissarissen die op voordracht van Arcade zijn benoemd, onderhouden contact met het bestuur van Arcade. Dit heeft in 2019 tweemaal plaatsgevonden.

Daarnaast heeft de voltallige RvC gesproken met het bestuur van Arcade. Het gesprek ging onder andere over communicatie en informatievoorziening, het onderzoek dat Arcade onder bewonerscommissies heeft laten uitvoeren en onderhoud.

Een delegatie van de RvC was aanwezig op een bijeenkomst met de raden van commissarissen van andere Amsterdamse woningcorporaties.

In september hebben de voorzitter, vicevoorzitter en de voorzitters van de auditcommissie en de commissie Vastgoed en Wonen een gesprek gevoerd met de Autoriteit woningcorporaties in het kader van de governance-inspectie.

De communicatie tussen de algemeen directeur-bestuurder en raad van commissarissen is open en kritisch en er is sprake van goede informatie-uitwisseling. Vanuit de raad van commissarissen wil ik mijn waardering uitspreken voor alles wat De Key het afgelopen jaar heeft bereikt.

Namens de Raad van Commissarissen

Amsterdam, 30 juni 2020

Hans Amman
Voorzitter

Organisatie

Kerncijfers organisatie

	2019	2018
Gewogen gemiddelde aantal fte	301	291
Aantal medewerkers (per 31 december)	323	311
Gemiddelde leeftijd	47	47
Gemiddelde diensttijd	13	13
Ziekteverzuim (incl. langdurig)	5,0%	5,3%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim	307	350
Gemiddeld aantal ziektedagen	12,9	11,9
Verhouding man/vrouw	61% / 39%	62% / 38%

Integriteit

Dit jaar was er slechts één integriteitsschending en een melding van diefstal. De integriteitsschending betrof een collega die structureel seksistische en vrouwonvriendelijke opmerkingen maakte. De diefstal betrof een draagbare radio en nieuw aangekocht gereedschap uit een opslagruimte in het kantoor op de Turbinestraat. Er is geen dader gevonden.

Dit jaar zijn er meer overzichten met risicofactoren per functies vastgelegd. Het aantal was echter kleiner dan voorzien. Gedurende het jaar zijn andere keuzes gemaakt waardoor dit onderdeel weinig aandacht heeft gekregen. Komend jaar schenken we opnieuw aandacht aan risicofactoren per functie ter voorkoming van integriteitsschendingen.

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan integriteitsschendingen
2019	2	1
2018	3	1
2017	3	1
2016	2	1

Medewerkersonderzoek

In april is een medewerkersonderzoek georganiseerd. Een ruime meerderheid van het personeel heeft het vragenformulier ingevuld (71%). Medewerkers hebben zich over diverse thema's uitgesproken, zoals betrokkenheid, bevlogenheid, sociale veiligheid en leiderschap. De uitkomst geeft reden tot vreugde en bevestigt een aantal ontwikkelpunten. De Key scoort bovengemiddeld op bevlogenheid en betrokkenheid in vergelijking met andere Nederlandse organisaties. Dit is een mooie basis om voortvarend aan de slag te gaan met onze verbeterpunten: communicatie, samenwerken en klantgerichtheid.

GO!

De bespreking van de uitkomsten van het medewerkersonderzoek binnen de teams en met de leidinggevendengroep heeft geleid tot het organiseren van GO! Academies (GO = Groei en Ontwikkeling). Bijeenkomsten waar we medewerkers in gezamenlijkheid inspireren, informeren, stimuleren en faciliteren op de ontwikkelthema's van de organisatie. De eerste academie ging over de kunst van het samenwerken. Dat het een geslaagde opzet was blijkt uit het feit dat 67% van de deelnemers aangaf dat ze dingen hebben geleerd die ze in de praktijk kunnen toepassen.

Samenwerking en klantgerichtheid

In 2019 is al een aantal afdelingen verhuisd naar de Turbinestraat. De Key zal vanaf begin 2020 op die locatie onder één dak samenwerken. Dit levert kortere lijnen op. Het wordt makkelijker om elkaar op te zoeken en met elkaar af te stemmen. Intussen wordt het pand aan de Hoogte Kadijk verbouwd. In 2021 verhuizen alle afdelingen terug naar dit kantoor.

Met onze inspanningen op de ontwikkelthema's willen we ook effect sorteren op scores van huurders op onze klanttevredenheid en dienstverlening. We hebben klantbeloften vastgesteld en vertaald naar zichtbaar gewenst gedrag. Het verbeteren van onze klantgerichtheid blijft in de komende jaren een prioriteit.

Een kenmerkend aspect van de werkwijze van het project klantbeloften en de begeleiding van de verhuizingen is dat een brede selectie van medewerkers meedoet, via deelname aan de projectgroep zelf of via een klankbord. Dat zorgt voor een breed draagvlak en inbreng van verschillende meningen.

Communicatie en leiderschap

Het thema communicatie benaderen we vanuit verschillende perspectieven. Met schrijftrainingen voor collega's in de wijkteams en klantenteams is er geïnvesteerd in het verbeteren van schriftelijke communicatie naar onze huurders. Weekstarts in de teams zijn in 2019 uitgegroeid van experiment tot een structurele gebeurtenis. Bij weekstarts bespreken teams actualiteiten, stemmen ze werkzaamheden af en het draagt bij tot het bespreekbaar maken van ervaringen en gevoelens. Met behulp van studenten van de Hogeschool Utrecht is het gebruik en de doelmatigheid van Sharepoint onderzocht, het meest gebruikte interne communicatiekanaal. In 2020 gaan we met de uitkomsten aan de slag.

Samen beter

In 2018 zijn we met samenbeter@dekey.nl begonnen. Met dit verbeterprogramma willen we de basis op orde krijgen zodat we efficiënter werken en minder fouten maken. Inmiddels hebben we een overzichtelijk proceshuis gebouwd en zijn 68 processen en 10 kernprocessen in kaart gebracht. Het eigenaarschap en de samenhang van de processen is gedefinieerd. De samenhang van 22 processen is verbeterd, wat leidt tot een meer effectieve en efficiënte organisatie. Door jaarlijkse gezamenlijke evaluatie van de processen zijn we aantoonbaar in control. In 2019 volgden 75 collega's een training LEAN yellow belt en 78 collega's zijn getraind in operational risicomanagement.

Informatie over onderzoek en ontwikkeling

Woonstichting Lieven de Key en haar 100% verbindingen hebben geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Governance

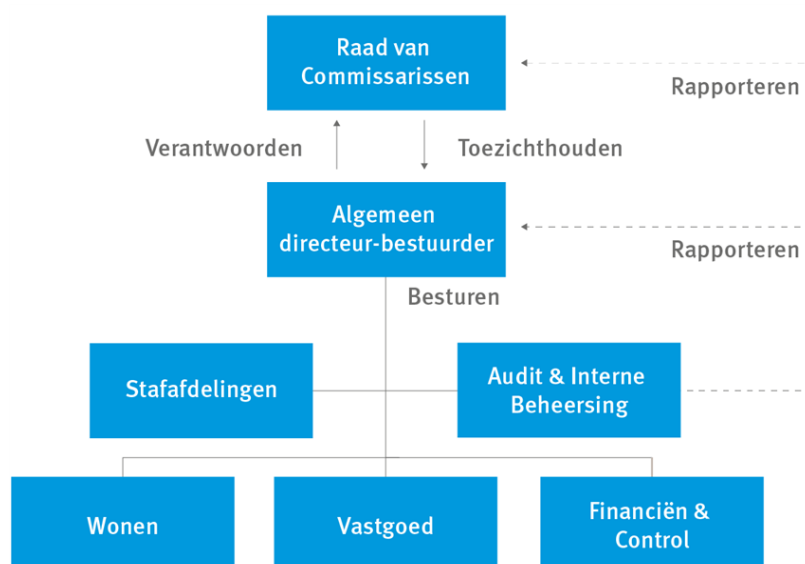
De Key onderschrijft de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties. Dit is geïmplementeerd en vastgelegd in onze werkwijze en in onze statuten en reglementen. De Governancecode gaat uit van het principe ‘pas toe of leg uit’. Bij De Key geldt het principe ‘leg uit’ voor artikel 4.8 van de Governancecode.

- Volgens dit artikel 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 van De Key is meer strategisch van aard.
- De man-vrouw-verdeling in het bestuur is niet van toepassing omdat we één bestuurder hebben. In de selectieprocedure is dit onderwerp onderdeel van het profiel van de bestuurder.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2019 geen besluiten aan de raad van commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen. Ook zijn 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 van commissarissen.

Governancestructuur (situatie per 31 december 2019)



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.

De medewerker Audit & Interne Beheersing is hiërarchisch ondergebracht bij de bestuurder. Hij rapporteert aan het bestuur en aan de auditcommissie van de raad van commissarissen. Hij geeft gevraagd en ongevraagd advies. Dit is vastgelegd in het Reglement Interne Auditor.

Algemeen directeur-bestuurder

Leon Bobbe is in 2014 aangesteld als algemeen directeur-bestuurder. Na een herbenoemingstraject in 2017 is hij in 2018 opnieuw voor vier jaar benoemd.

Nevenfuncties:

- Leon Bobbe was sinds 2010 (tot 1 juli 2019) lid van de raad van toezicht van de Montessori Scholengemeenschap Amsterdam. Daarnaast is hij op persoonlijke titel lid van de raad van toezicht van stichting Ik bouw betaalbaar en is hij lid van het algemeen bestuur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Permanente educatie:

- Leon Bobbe heeft in 2019 30 PE-punten behaald.

Directie

De directie van De Key werkt volgens een collegiaal model. Dit betekent onder andere dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2019 heeft de directie over 49 voorstellen een besluit genomen. De algemeen directeur-bestuurder is voorzitter van de directie. Daarnaast bestaat de directie uit Lidy van der Schaft, directeur Wonen, Jan Kees Medik, directeur Financiën & Control en Eelco Siersema, directeur Vastgoed. Eelco Siersema verricht daarnaast werkzaamheden vanuit zijn eigen bedrijf Siersema Vastgoedadvies en Ontwikkeling. Deze vinden niet plaats in het werkgebied van De Key noch met zakenpartners van De Key.

Verantwoording honorering bestuurder

In 2019 bedroeg de beloning van de algemeen directeur-bestuurder € 193.995. Daarnaast is in 2019 een nabetaling over 2018 gedaan van € 3.162 wat binnen de WNT-norm van 2018 valt. 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 kantonrechtersformule afgesproken binnen de regels van de WNT. De pensioenregeling is volgens de cao.

Wet normering topinkomens

De Key houdt zich aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Het voor Woonstichting De Key toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 194.000,-. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties.

De binnen de organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2019).

Voor de heer Bobbe is er in 2019 sprake van de zogenoemde 'optische' overschrijding. De overschrijding van de heer Bobbe over 2019 heeft betrekking op een nabetaling van het salaris over 2018 die in januari 2019 is verricht, ter hoogte van € 3.156,97. In overeenstemming met de WNT dient dit bedrag te worden getoetst aan de feitelijke situatie over 2018. De nabetaling valt binnen het Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum zoals gesteld voor 2018.

Risicoparagraaf

Intern risicobeheersings- en controlesysteem

De Key heeft de risicobeheersing voor de organisatie als geheel ingericht volgens het three lines of defence-model.

1e lijn: procesmanagement

We werken continu aan de verbetering van onze (kern)processen en procedures. De verantwoordelijkheid voor procesverbetering ligt bij de procesteams in de lijn, zowel voor het oplossen van knelpunten (Lean) als het beheersen van operationele risico's. Het programma samenbeter@dekey.nl dient als fundering voor de continue procesverbetering. Daarbij is onder andere aandacht voor eigenaarschap en risicobewustzijn binnen de organisatie waaronder ook op de gebieden privacy en informatiebeveiliging.

2e lijn: risicobeheersing en compliance

In 2019 hebben wij de opzet van ons framework voor governance, risk en compliance (GRC) verder uitgewerkt en vertaald naar de organisatie. In 2020 vullen we de fte's die voor risicomangement en compliance zijn opgenomen in de formatiebegroting in. Daarbij houden we rekening met de verwachtingen die de status als Organisatie van Openbaar Belang met zich meebrengt voor risicobeheersing en de documentatie van interne beheersmaatregelen.

Op het gebied van risicobeheersing hebben we niet alleen aandacht gehad voor onze strategische risico's en onzekerheden met een financiële impact (zie volgende paragrafen voor de beschrijving daarvan), we hebben ook een overzicht gemaakt van risico's die van invloed kunnen zijn op de betrouwbaarheid van de financiële informatievoorziening. De komende jaren borgen wij de belangrijkste interne beheersmaatregelen in de processen.

Hoewel wij de fte voor compliance nog niet hebben ingevuld, houden wij op centraal niveau wel een overzicht bij van relevante wet- en regelgeving specifiek voor de corporatiesector. Voor de Algemene Verordening Gegevensbescherming hebben wij een onafhankelijke beoordeling laten uitvoeren. Op basis van die beoordeling voeren wij verdere verbeteringen door op gebied van dataprivacy.

3e lijn: auditing

De afdeling Audit & Interne Beheersing functioneert als onafhankelijke afdeling direct onder het bestuur. De auditwerkzaamheden volgen uit het CORA-procesmodel dat we in 2019 hebben uitgewerkt naar het Audit universe van De Key. Hiermee bedoelen wij het totaal van periodiek te beoordelen onderwerpen dat de basis vormt voor de meerjarenplanning en op een risico-inschatting is gebaseerd. Met een audit wordt opzet, bestaan en werking van de kernprocessen beoordeeld. Een audit kent een operationele focus en is gericht op verbetering.

Vanuit de financiële functie voert de afdeling Planning & Control zogenoemde toetsingen uit. De toetsingen volgen ook het CORA-procesmodel dat we in 2019 hebben uitgewerkt naar het Overzicht Interne Controles. Dat overzicht verschaft inzicht in de belangrijkste processen binnen De Key die van invloed kunnen zijn op de betrouwbaarheid van de financiële informatievoorziening, de risico's die daarop betrekking hebben en de periodiek uit te voeren toetsingen. Met een toetsing wordt beoordeeld of specifieke interne beheersmaatregelen hebben gewerkt. Een toetsing kent veelal een financiële focus en is gericht op verantwoording.

De Key werkt aan een transitie van de afdeling Audit & Interne Beheersing richting een Interne Auditfunctie. De gewenste Interne Auditfunctie omvat drie medewerkers en zal niet alleen operationele en financiële audits uitvoeren, maar ook de toetsingen en de interne review op de interim- en jaarrekeningdossiers. De Interne Auditfunctie stelt het jaarplan op en rapporteert periodiek over de voortgang en de resultaten daarvan aan de directie en aan de auditcommissie van de raad van commissarissen.

Risico's in kaart

Risicomangement is een continu proces gericht op het inventariseren en analyseren van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de organisatie, en deze zodanig beheersen dat deze binnen de risicobereidheid vallen. De kaders en uitgangspunten zijn beschreven en geborgd in onder meer het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Risicostatuu.

Risicomangement draagt bij aan het voldoen aan wet- en regelgeving (compliance) en aan het realiseren van de gewenste (maatschappelijke) prestaties (performance). In lijn met de Governancecode voor woningcorporaties is het bestuur van De Key verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en houdt de raad van commissarissen hierop toezicht.

Strategische risico's

Conform ons Risicostatuuat hebben wij een inventarisatie van onze strategische risico's gemaakt en die gekoppeld aan onze risicobereidheid. Op basis daarvan hebben we inzicht in ons huidige risicoprofiel, het gewenste risicoprofiel (op basis van risicobereidheid), maar ook het verschil daartussen. Vervolgens zetten wij aanvullende maatregelen in gang voor de risico's die significant buiten onze risicobereidheid vallen. De risico's die het betreft zijn hieronder kort opgesomd.

- Het risico dat we de onderhoudsopgave (woningverbetering) niet (tijdig) kunnen realiseren.
- Het risico dat we de investeringsopgave (aankopen, nieuwbouw) niet (tijdig) kunnen realiseren.
- Het risico dat de vastgoedsturing (procesmatig) niet goed functioneert.
- Het risico dat het aandeel kwetsbare huurders in onze woningen en de wijken waar wij actief zijn toeneemt.
- Het risico dat ons personeelsbestand zowel qua kwantiteit als kwaliteit onvoldoende aansluit bij de behoefte van de organisatie (nu en in de toekomst).

Jaarlijks evalueren wij ons risicoprofiel en waar nodig actualiseren wij dat. In 2019 hebben wij de relevante risico's nader toegelicht als onderdeel van onze meerjarenbegroting 2020-2024. Daar hebben wij ook aandacht besteed aan de voorgenomen overdracht van ons bezit in Zandvoort aan een andere corporatie. In 2020 herhalen wij onze periodieke risicomangementcyclus met een nieuwe strategische risico-inventarisatie.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

De toegelaten instelling zet geen afgeleide financiële instrumenten in.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico inzake vorderingen langer dan 1 jaar is € 1,6 miljoen. Voor ruim 1 miljoen heeft dit betrekking op gedeeld eigendom van verkochte woningen. Rekening houdend met de waardevastheid van het vastgoed is het risico beperkt. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen korter dan 1 jaar is € 65,1 miljoen. In dit bedrag is voor € 43,3 miljoen aan vooruitbetaalde kosten aan VvE's opgenomen. Dit bedrag is gespreid over veel verschillende VvE's. In de reglementen van VvE's is opgenomen dat bedragen niet zonder besluitvorming voor andere doeleinden kunnen worden opgenomen. Het kredietrisico is gering. Voor € 9,8 miljoen heeft het kredietrisico betrekking op te ontvangen korting verhuurdersheffing van een overheidslichaam. Ook dit risico is gering. In de overige vordering is voor ruim € 4 miljoen aan nog te ontvangen subsidies opgenomen op gemeente Amsterdam. Deze subsidies zijn in 2020 reeds ontvangen. Het kredietrisico op liquide middelen bedraagt € 140,8 miljoen.

Mitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,4 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken die volgens minstens twee van de drie ratingbureau's Moody's en/of Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.

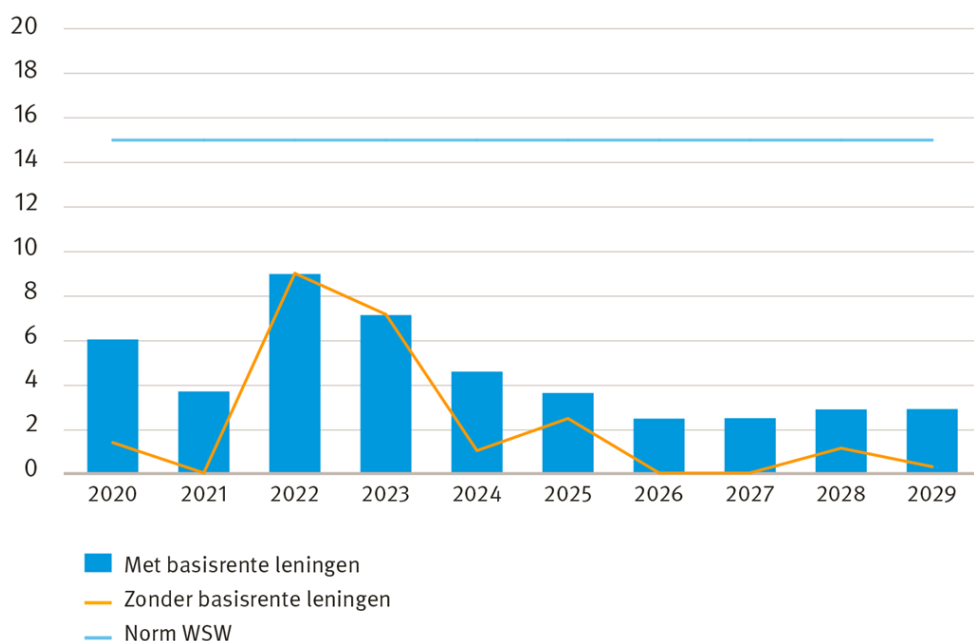
Renterisico en kasstroomrisico

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.

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is erop gericht om flexibiliteit van de leningenportefeuille op middellange termijn te vergroten. Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

In de onderstaande grafiek wordt het renterisico 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 vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%.

Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 467k in 2019 (2018: € 482k) stijgen.

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 € 125,9 miljoen en € 85,3 miljoen in respectievelijk 2020 en 2021. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat basisrenteleningen slechts voor 50% meetellen in het berekenen van het renterisico zoals weergegeven in bovenstaande grafiek.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

Bedragen x € 1 miljoen	2020	2021
Renteconversie regulier	14,2	-
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	-	-
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	109,9	85,3
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	1,8	-
Stand per 31 december	125,9	85,3

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is erop gericht om haar investeringen met zoveel mogelijk eigen middelen te financieren en daarmee het renterisico in de exploitatie te verminderen op de lange termijn.

Valutarisico

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

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de borging van het WSW beschikbaar blijft.

Concentratie liquide middelen

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	744.706
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	430.062
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	1.814
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	-
Overige	1.320
Stand per 31 december 2019	1.177.902

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en 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. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

De toegelaten instelling ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn van tenminste € 40 miljoen. Deze risicobuffer is nodig om te allen tijde aan onze korte termijn betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

De buffer is samengesteld uit circa € 22 miljoen liquide bankstand en € 18 miljoen kredietfaciliteit van onze huisbank.

Onze kredietfaciliteit heeft de volgende kenmerken:

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 18 miljoen. De te betalen rente bedraagt Euribor plus 150 basispunten (2018: Euribor plus 150 basispunten)

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. De reële waarde van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten kan als volgt worden weergegeven:

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2019 € 2.023,1 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 2019. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2019 € 1.177,9 miljoen.

Financiële paragraaf

Het financieel beleid van De Key is erop gericht onze investeringen uit eigen middelen te financieren. Wij exploiteren en verkopen vastgoed en deze (netto) inkomsten zetten wij in voor het bouwen van nieuwe woningen, het verbeteren van bestaande woningen en het aflossen van onze leningen: het verdienmodel van De Key. Door te werken volgens dit verdienmodel zijn de ratio's waar onze toezichthouder op toetst verder verbeterd in 2019 en is De Key weerbaar ook in economisch slechtere tijden.

Uitgangspunten financieel beleid

Het financieel beleid van De Key is gericht op continuïteit en daarmee ondersteunend aan onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Daarbij sturen wij vanuit twee invalshoeken: liquiditeitsmanagement en het rendement op het eigen vermogen.

Liquiditeitsmanagement

Het liquiditeitsmanagement is gericht op het beschikbaar hebben en houden van voldoende (eigen) middelen omtrent onze financiële verplichtingen te blijven voldoen. Dat doen wij als volgt:

- Financiering (bij voorkeur) uit eigen middelen.
 - Wij werken toe naar onze wensportefeuille door de verkoopopbrengst van bestaande (grote) woningen te benutten om de nieuwbouw van meer kleinere woningen te financieren. Voor één verkochte woning bouwen we in de periode 2020-2024 circa drie kleinere nieuwbouwwoningen terug. Dit levert per saldo 2,6 keer zoveel huuropbrengsten op per maand in de periode 2020-2024. Hiermee bereiken wij twee doelen: de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woonvoorraad neemt toe en wij verhogen onze huuropbrengsten.
 - Wij blijven aflossen op onze langlopende leningenportefeuille. Hiermee verlagen we de rentelasten in de periode van 2020-2024 met circa € 2,3 miljoen en daalt ook het renterisico in de exploitatie.
 - Beide ankers geven steeds meer ruimte om vanuit het exploitatieresultaat te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van ons bestaand bezit. In de periode 2020-2024 stijgt het exploitatieresultaat naar verwachting met € 12,7 miljoen.
- De beschikbaarheid van liquide middelen zodanig borgen dat schommelingen in de liquiditeitsbehoefte altijd worden opgevangen. De Key heeft daartoe als buffer de beschikking over een rekeningcourantkrediet bij BNG bank (in 2019 € 18 miljoen). De Key heeft geen derivaten.
- Een ICR in alle takken boven de norm van de toezichthouders. De Key voldoet in 2019 aan deze normstelling.

Rendement op eigen vermogen

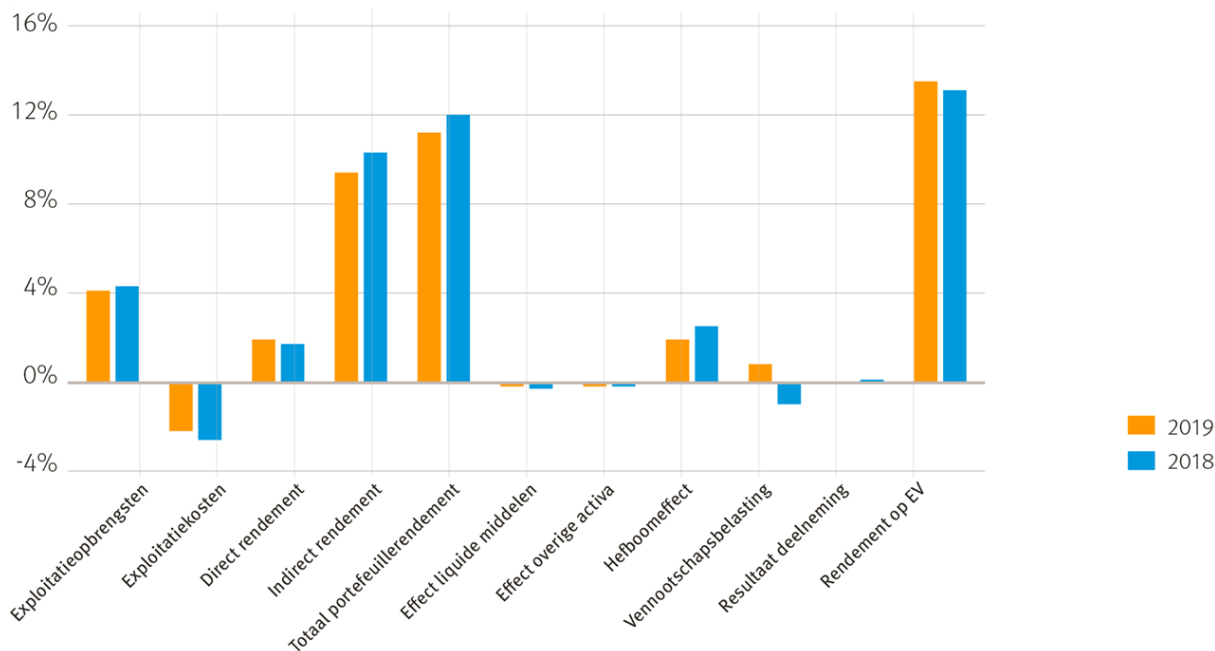
Een gezond rendement op het eigen vermogen betekent dat wij met de verhuur van en investeringen in onze woningen een zodanig rendement behalen dat wij ons vermogen in stand blijven houden voor volgende generaties. Dat doen we zo:

- We sturen op een solide exploitatieresultaat met blijvende aandacht voor optimale opbrengsten en kostenbeheersing. Hiermee leggen we een duurzame basis voor direct rendement op eigen vermogen dat ten minste inflatievolgend is.
- We benutten verschillende fiscale mogelijkheden en minimaliseren daarmee de fiscale kasstromen.
- We gaan door met het afbouwen van de (risico's in de) verbindingenstructuur. Door het afbouwen van de verbindingenstructuur loopt de Key minder risico's die impact (kunnen) hebben op het resultaat en eigen vermogen

Gerealiseerd rendement

Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2019 is 13,6%. Dit ligt dus ruim boven de norm van 1% boven inflatie; de inflatie over 2019 was 2,6%. De stijging van het gerealiseerde rendement op eigen vermogen ontstaat door zowel het indirect rendement (het rendement dat is opgesloten in onze stenen) als het positieve resultaat op onze belastinglatenties.

Het direct rendement op het vastgoed van 1,9% komt rechtstreeks voort uit de exploitatiekasstromen die in 2019 zijn gerealiseerd. Dit rendement ligt 0,7% lager dan het inflatiepercentage over 2019. Maar laat ten opzichte van 2018 een stijging zien.



Het exploitatieresultaat (exclusief financieringslasten) is ten opzichte van 2018 gestegen van € 91,5 miljoen naar € 107,9 miljoen. De belangrijkste verklaringen voor de stijging met € 16,5 miljoen zijn:

- Hogere huuropbrengsten van € 4,1 miljoen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en de oplevering van nieuwbouwprojecten. Zie paragraaf huurbeleid voor een nadere toelichting op de jaarlijkse huurverhoging. Zie het hoofdstuk de stenen voor een nadere toelichting op de opgeleverde nieuwbouwprojecten.
- Per saldo hoger resultaat servicecontracten van € 1,3 miljoen (2018: -/- € 0,4 miljoen).
- Hogere verhuur- en beheerlasten van € 5,1 miljoen. Deze toename ten opzichte van 2018 wordt verklaard door een negatief sloopresultaat op de sloop van 750 containers aan de Wenckebachweg van € 2,8 miljoen. Daarnaast zijn de organisatiekosten die worden toegerekend aan de exploitatie € 3,4 miljoen hoger dan 2018. Deze stijging ontstaat doordat het CAO akkoord dat in 2019 is gesloten met een loonsverhoging van 3,75%. De overige posten zijn gedaald met € 1,1 miljoen, dit betreffen meerdere kleineren posten.
- Lagere onderhoudslasten voor in totaal € 5,7 miljoen, als gevolg van:
 - Het planmatig onderhoud is ten opzichte van 2018 gedaald met circa € 5,4 miljoen. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2019-2023 heeft De Key bewust gekozen om het budget voor planmatig onderhoud lager vast te stellen. Het planmatig onderhoud VvE's is gestegen met circa € 2,1 miljoen wat grotendeels wordt verklaard door een eenmalige bijdrage in één complex. Per saldo is de totale mutatie 2019 ten opzicht van 2018 een daling van circa € 3,3 miljoen.
 - Het klachtenonderhoud is gedaald met circa € 1,0 miljoen. In 2018 hebben veel opstalschade gehad door drietal grote branden. In 2019 is het bedrag aan opstalschade gedaald en hebben we relatief weinig grote incidenten gehad.
 - Het niet aansluitend mutatie-onderhoud is gedaald met € 3,2 miljoen enerzijds doordat we strakker sturen op het onderscheid onderhoud en investeringen. Ook bij mutatie. Anderzijds doordat in 2018 nog opdrachten uit 2017 zijn afgerond en daardoor 2018 de kosten relatief hoog zijn.
 - De stijging in de organisatiekosten van € 1,8 miljoen wordt enerzijds verklaard door het CAO akkoord en anderzijds door wijziging van de methodiek van toerekening ten opzichte van 2018.
- Lagere overige bedrijfsuitgaven van € 11,3 miljoen, als gevolg van:
 - Verhuurdersheffing (€ 9,0 miljoen) minder dan in 2018. In 2019 hebben we de eerste beschikkingen ontvangen van projecten die zijn opgeleverd en die onder de regeling vermindering verhuurdersheffing vielen.
 - De bijdrage in 2018 van saneringsheffing (€ 2,5 miljoen) welke niet in 2019 is geheven in afwachting op de afronding van het strategische programma van het WSW.
- Hogere lasten leefbaarheid van € 0,5 miljoen.
- Overige posten per saldo € 0,2 miljoen hoger.

Het gerealiseerde indirect rendement is 9,5%. Dit bestaat uit de posten mutatie actuele waarde, overige waardeveranderingen en verkoop bestaande bouw en nieuwbouw.

- De mutatie actuele waarde in de jaarrekening is gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. In 2019 is deze waarde met 9,3% gestegen. De stijging wordt veroorzaakt door de ontwikkeling van de verkoopprijzen in de Amsterdamse woningmarkt en door de daling van de gehanteerde disconteringsvoet.
- Het ingerekende resultaat op de verkoop bestaande bouw en verkoop nieuwbouw heeft een positief effect op het rendement van 0,3%. Het verkoopresultaat is ten opzichte van 2018 gestegen met € 10,0 miljoen door onder andere de complexmatige verkopen en de verkoop van grond- en ontwikkelposities Lieven 7.

Rendement op activa (langlopende en kortlopende vorderingen)

Het rendement op eigen vermogen daalt met 0,4% doordat op de langlopende en kortlopende vorderingen op de balans nauwelijks rendement wordt gehaald. De grootste post is de stand liquide middelen van € 140,8 miljoen.

Hefboomeffect

Het rendement op eigen vermogen stijgt met 2,0% als gevolg van een positief hefboomeffect. De reguliere aflossingen en renteherzieningen in 2019 zorgen dat de gemiddelde rentevoet is gedaald van 3,94% naar 3,90% op de resterende leningenportefeuille.

Vennootschapsbelasting

Het rendement op de vastgoedportefeuille stijgt met 0,8% als gevolg van mutaties in de latente belastingpositie. Begin 2020 heeft De Key een vaststellingsovereenkomst gesloten met de Belastingdienst over de methodiek van afschrijven op woningen en erfpacht. Dit heeft ertoe geleid dat in de jaarrekening 2019 het toekomstig afschrijvingspotentieel is gewaardeerd voor een bedrag van € 15,4 miljoen. Daarnaast heeft De Key haar inschatting herzien over de looptijd waarop tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering worden geëffectueerd. De meerjarenprognoses inzake nieuwbouw en verbeteringen geven voldoende zekerheid om te verwachten dat we continue gebruik kunnen maken van de faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor blijven verschillen tussen commerciële en fiscale waardering bestaan, met als gevolg dat de latente belastingvoorziening 2018 van € 28,8 miljoen vrijvalt. In de geconsolideerde jaarrekening is een uitgebreide toelichting bij de post latente belastingvordering opgenomen.

Deelnemingen

Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2019 is € 0,07 miljoen. Dit heeft nauwelijks effect op het rendement op eigen vermogen. Zie voor een uitgebreide toelichting de post resultaat deelneming in de jaarrekening.

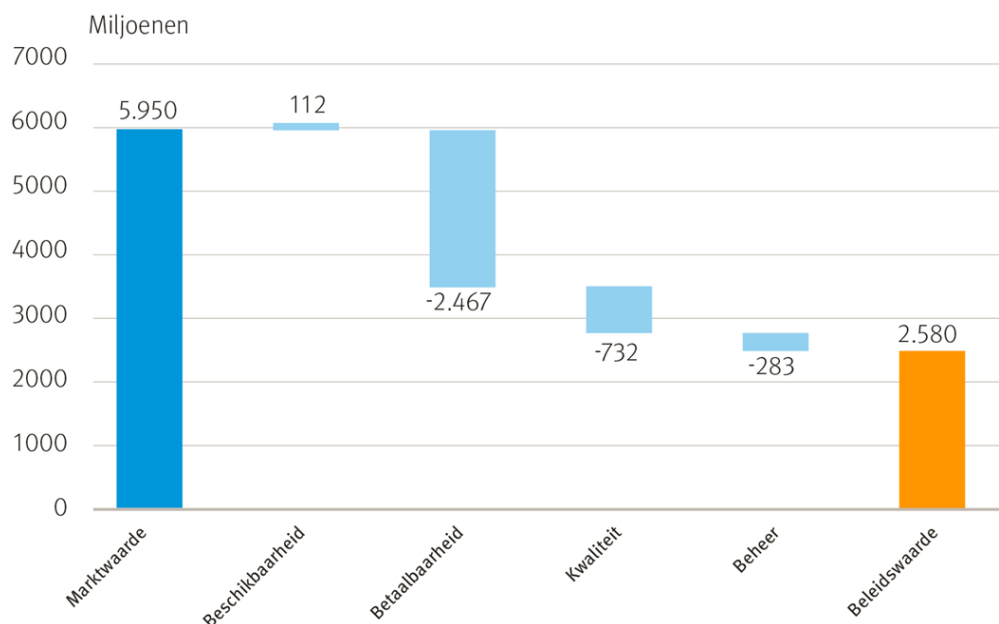
Korting Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV)

De stukken voor het verkrijgen van de verklaring van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ten behoeve van de korting Verhuurdersheffing zijn ingediend voor de projecten Nieuweramstel en Elzenhagen Zuid. De beschikkingen voor beide projecten zijn ontvangen. Dit betekent dat we over deze woningen geen verhuurdersheffing hoeven te betalen. De verkregen kortingen worden verrekend met de af te dragen verhuurdersheffing. De korting inzake Nieuweramstel en Elzenhagen Zuid dienen we voor november 2022 respectievelijk april 2022 te verrekenen.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

Het positieve resultaat over 2019 van € 647,0 miljoen versterkt het weerstandsvermogen van De Key. Het eigen vermogen stijgt van € 4.421,1 miljoen eind 2018 naar € 5.068,1 miljoen eind 2019. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij uitkeerbaar. Een groot deel is opgesloten in de stenen (de herwaarderingsreserve). Eind 2019 was dat 81% van het eigen vermogen. Ter vergelijking: net als in 2018 is dat 81% van het vermogen.

Het vastgoed van woningcorporaties moet wettelijk worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering brengt de maatschappelijke keuzes die De Key dagelijks maakt niet tot uitdrukking. Wij zijn immers geen belegger maar kiezen in onze portefeuillestrategie en meerjarenbegroting voor maatschappelijke inzet en het doorexploiteren van ons bezit. De waardering op beleidswaarde weerspiegelt onze inzet beter. Als we het vastgoed zouden waarderen tegen beleidswaarde dan zou het eigen vermogen € 1.698,1 miljoen zijn.



De marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening 2019 is € 5,950 miljard. De beleidswaarde is € 2,580 miljard. Voor het negatieve verschil van € 3,37 miljard tussen deze twee waardebegrippen zijn de volgende verklaringen:

- **Beschikbaarheid:** De marktwaarde in verhuurde staat is het bedrag 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. Maar in werkelijkheid zullen we het overgrote deel van ons bezit langdurig exploiteren. Het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van uitponden en doorexploratie is € 112 miljoen. Het positieve verschil ontstaat omdat ook de overdrachtskosten die in de marktwaarde worden ingerekend worden gecorrigeerd in deze stap.
- **Betaalbaarheid:** Met gemeenten en huurdersorganisaties maken wij afspraken over de betaalbaarheid van onze woningen. De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van markthuren. Verder hebben we als corporatie te maken met wet- en regelgeving, waaronder passend toewijzen. Het effect op de marktwaarde als gevolg van het hanteren van ons eigen huurbeleid bedraagt +/- € 2.467 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de volgende factoren:
 - Het hanteren van onze eigen streefhuren in plaats van markthuur. De afgelopen jaren zijn als gevolg van marktomstandigheden de markthuren binnen Amsterdam fors gestegen. Dit zorgt voor een groot verschil tussen markthuur en beleidshuur.
 - Woningen die in de marktwaardering tegen markthuur worden verhuurd, krijgen geen verhuurderheffing ingerekend. De meeste woningen die wij conform onze beleidshuren verhuren, krijgen dat wel. Dit effect komt terug in de betaalbaarheid.
- **Kwaliteit:** Marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerd onderhoud per type woning en een restwaarde aan het eind van de standaardlevensduur. In de beleidswaarde gaan we uit van het daadwerkelijke onderhoud dat wij gedurende de levensduur van het bezit uitvoeren. We hanteren een periode van 30 jaar om de gemiddelde onderhoudsnorm te berekenen. Het effect van deze stap bedraagt +/- € 732 miljoen.
- **Beheer:** De beheerlasten in de marktwaarde bestaan uit genormeerde bedragen. Deze doen geen recht aan het specifieke karakter van de opgave van woningcorporaties. In de beleidswaarde worden de beheerlasten ingerekend die bij het beleid van De Key horen. Het effect van deze stap is +/- € 283 miljoen.

Gezonde basis

In 2020 verwachten we dat de ICR in de DAEB-tak met 1,3 onder de norm van 1,4 uitkomt. In 2019 heeft een wijziging plaatsgevonden in de definitie van onderhoud en investeren. Hierdoor worden kasstromen eerder als onderhoud aangemerkt. Voor de lopende verbeterprojecten verwachten we in 2020 circa € 10 miljoen aan extra onderhoudslasten. Deze extra lasten hebben we bewust niet gecorrigeerd op onze reguliere planmatig onderhoudsactiviteiten om te voldoen aan de ICR.

De komende jaren verbetert de ICR in de DAEB-tak. We leveren dan meer woningen op dan we verkopen. Daardoor stijgt het exploitatieresultaat en verbetert de ICR in de DAEB-tak structureel. Er is tevens ruimte om meer geld uit te geven aan onderhoud en verbeterprojecten, terwijl we blijven voldoen aan de ICR-norm. Hierbij moet echter wel worden opgemerkt, dat voor een revolverend verdienmodel, waarbij onderhoud en woningverbetering uit de huurinkomsten betaald worden, een ICR van 1,4 niet volstaat. Deze moet eerder rond de 2,0 bewegen.

<i>Financiële kengetallen - DAEB</i>									
<i>Bedragen x € 1.000</i>	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	1,1	1,3	1,6	1,3	1,5	1,8	1,7	1,6
Loan to Value (Beleidswaarde)	< 75%	-	58,4%	58,4%	46,3%	47,3%	45,4%	44,3%	42,5%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	< 20%	-	56,6%	58,8%	62,7%	62,0%	62,9%	64,5%	66,4%
Dekkingsratio (mMrktwaarde)	< 70%	30,4%	20,4%	20,4%	21,5%	21,6%	20,6%	19,9%	19,0%

De niet-DAEB tak blijft ruim voldoen aan de norm van de toezichhouders van 1,8. De ICR van de niet-DAEB tak is ultimo 2019 5,74 (2018: 5,93).

<i>Financiële kengetallen - Niet-DAEB</i>									
<i>Bedragen x € 1.000</i>	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,8	5,1	5,9	5,7	7,5	10,6	10,1	9,5	10,2
Loan to Value (Beleidswaarde)	< 75%	-	24,8%	21,7%	20,7%	19,2%	21,1%	20,4%	18,9%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	< 40%	-	64,4%	80,0%	83,5%	86,5%	87,3%	87,9%	89,0%
Dekkingsratio (mMrktwaarde)	< 70%	42,8%	21,3%	18,7%	17,2%	15,9%	17,4%	16,9%	15,6%

De ICR van de toegelaten instelling laat een gezonde tendens zien. De ICR op dit niveau verbetert van 1,83 in 2019 naar 1,94 in 2024. De ICR benadert daarmee onze interne norm van 2,0. Deze verbetering is ook gewenst om zowel de verbeteropgave in ons bestaand bezit als de duurzaamheidsopgave te financieren op de lange termijn.

De ICR laat in 2020 een daling zien ten opzichte van 2019. In 2019 heeft de toezichhouder nieuwe definities voor onderhoud en investeringen gepubliceerd. Hierdoor worden een deel van de kasstromen in verbeterprojecten als onderhoud geclassificeerd. We kiezen er bewust voor om deze kasstromen niet te korten op de reguliere planmatig onderhoudskasstromen. In 2021 en later blijft de ICR boven de grens van 1,8.

Door ook de komende jaren nieuwbouw op te leveren en rentelasten te verminderen stijgt het exploitatieresultaat en groeit de ICR naar circa 2,0.

De Loan-to-value (LTV) op bedrijfswaarde is ruim onder de maximale grens van 75%. Hierdoor heeft De Key voldoende ruimte om het overbruggingskrediet met leningen in te vullen. De kengetallen in de toegelaten instelling voldoen na 2021 aan het normenkader van de toezichhouder. Door het versneld aflossen van de leningen stijgt de ICR en daalt de LTV.

<i>Financiële kengetallen - De Key</i>									
<i>Bedragen x € 1.000</i>	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,8	1,6	1,6	1,8	1,6	1,8	2,1	2,0	1,9
Loan to Value (Beleidswaarde)	< 75%	-	51,4%	50,5%	42,3%	42,9%	41,6%	40,5%	38,7%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	< 20%	-	51,3%	57,3%	61,4%	60,7%	61,5%	63,2%	65,1%
Dekkingsratio (mMrktwaarde)	< 70%	27,1%	20,5%	20,2%	21,1%	21,1%	20,3%	19,7%	18,7%

De getoonde normen zijn de normen van de toezichhouders.

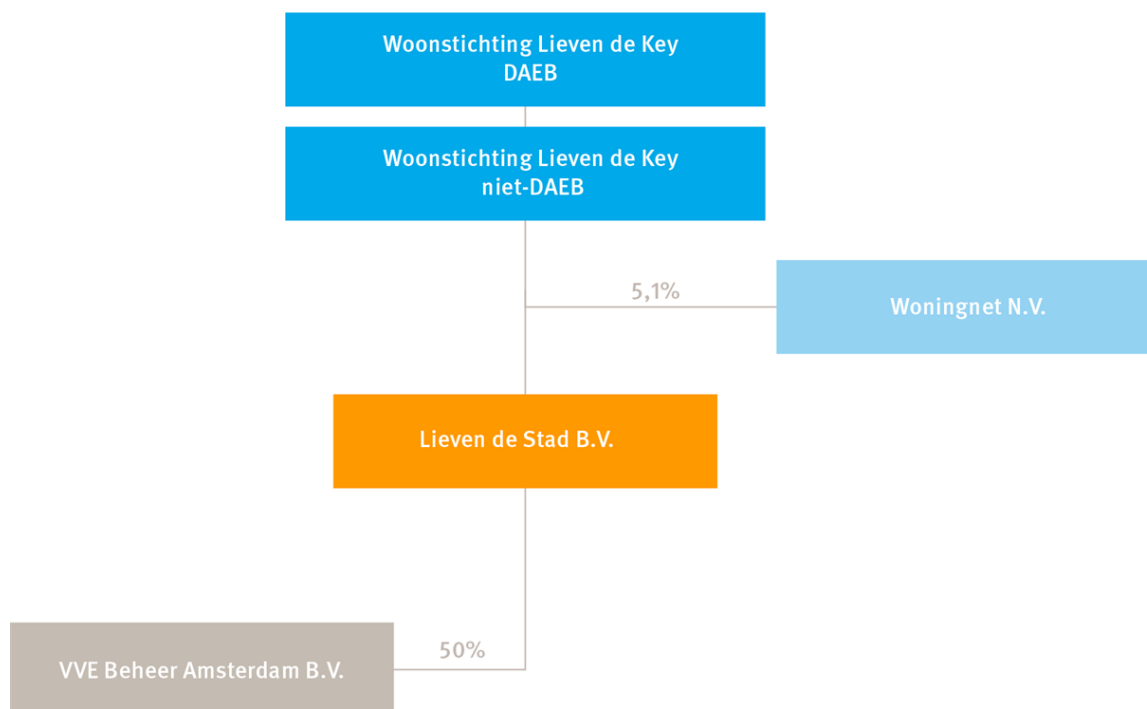
Versoberen verbindingenstructuur

Eind 2019 is het aantal verbindingen teruggebracht tot 20. De versoering van de structuur werd bereikt met de opheffing van IJ-Mij Beheer B.V. en IJburger Maatschappij C.V.

In 2020 gaan we door met het versoeren van de verbindingenstructuur door verbindingen die niet meer noodzakelijk zijn te verkopen, op te heffen of samen te voegen.

Verbindingenstructuur volgens scheidingsvoorstel

In het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB hebben we de gewenste eindstructuur van onze verbindingen weergegeven. De Key wilde terug naar drie verbindingen. Naast Lieven de Stad B.V. waren dat Woningnet N.V. en VvE Beheer Amsterdam B.V. Deze laatste twee verbindingen hebben een doelstelling die onze kerntaak ondersteunt. Woningnet N.V. ondersteunt het proces van verhuringen en VvE Beheer Amsterdam beheert complexen waarin kopers en huurders wonen. De gewenste structuur volgens het scheidingsvoorstel is hieronder weergegeven.



Afstoten VvE-beheer Amsterdam

Lieven de Stad B.V. bezit 50% van de aandelen van VvE Beheer Amsterdam (VBA). Met de andere aandeelhouder (eveneens 50%) is afgesproken om de aandelen te verkopen.

De werkzaamheden rondom VvE-beheer behoren conform de Woningwet niet tot de kernactiviteiten. Beide aandeelhouders achten het daarom niet langer van strategisch belang om VvE-beheer te laten uitvoeren door een 'eigen' dochteronderneming. Na een tenderprocedure met meerdere geïnteresseerde partijen eind 2019/begin 2020 is een partij geselecteerd waarmee we een verkoopprocedure doorlopen in de eerste helft van 2020.

Ook na aftrek van de reeds gemaakte verkoopkosten resteert er naar verwachting een mogelijk positief verkoopresultaat. Daarmee bestaat er heden geen reden de boekwaarde van de aandelen VvE-beheer Amsterdam te herwaarden (afwaarderen). Het positieve resultaat wordt uiteindelijk genomen bij realisatie van de verkoop.

Zie voor een overzicht van de juridische structuur per balansdatum de toelichting in de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening.

Informatie over maatschappelijke aspecten van ondernemen

Overleg met gemeenten

De Key heeft bezit in vier gemeenten. In drie van die gemeenten maken we prestatieafspraken over zaken die daar van belang zijn. De prestatieafspraken komen tot stand in overleg met de gemeenten en de huurdersorganisaties. We hebben ook regelmatig overleg over de voortgang van de gemaakte afspraken.

Amsterdam

De belangrijkste afspraken met de gemeente Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam zijn vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken 2015-2019. Op verzoek van onze huurderskoepel Arcade heeft De Key de gemeente een bod gedaan over de bijdrage van De Key in het gezamenlijke bod. Het gezamenlijke bod is uitgewerkt in nieuwe prestatieafspraken met de titel Samenwerkingsafspraken 2020-2023. In december hebben de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties deze ondertekend.

De belangrijkste thema's in de in 2019 lopende afspraken 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

Diemen

Ook in Diemen hebben we samen met de andere corporaties een bod uitgebracht op de woonvisie van de gemeente. In het najaar is met de gemeente, de andere corporaties en de huurdersorganisaties onderhandeld over prestatieafspraken 2020-2023. Deze zijn in maart 2020 ondertekend.

De thema's in de in 2019 lopende prestatieafspraken zijn:

- huisvesting specifieke doelgroepen
- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- liberalisatie en verkoop
- nieuwbouw en aankoop
- bewonersparticipatie
- financiering
- wederkerigheid

Zandvoort

Eind 2016 zijn op basis van de portefeuillestrategie prestatieafspraken gemaakt met gemeente en huurders voor de periode 2016-2026.

De thema's in de in 2019 lopende prestatieafspraken zijn:

- omvang en samenstelling woningvoorraad
- verkoop van sociale huurwoningen
- woonruimteverdeling
- aandachtsgroepen
- kwaliteit dienstverlening
- nieuwbouw
- onderhoud
- duurzaamheid
- vrije sector
- communicatie

De Bilt

Met de gemeente De Bilt hebben we geen prestatieafspraken. In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 juli 2019 een brief gestuurd naar de gemeente De Bilt. Daarin is aangegeven dat we ons op termijn willen terugtrekken uit De Bilt en dat er daarom wat ons betreft geen prestatieafspraken nodig zijn

Hillegom

In 2019 hebben wij ons bezit in Hillegom overgedragen aan woningcorporatie Stek. We hebben daarom geen relatie meer met deze gemeente.

Overleg met huurders

Huurdersvereniging Arcade

Arcade behartigt de belangen van de huurders van De Key en van Lieven de Stad. Het bestuur van Arcade heeft in 2019 zes keer overleg gevoerd met de directie van De Key en één keer met de RvC.

In het overleg met Arcade kwam met regelmaat de communicatie en informatieverstrekking aan de orde. Daarom is voor 2020 afgesproken dat De Key inzichtelijk maakt hoe De Key is georganiseerd en hoe de relatie met bewonerscommissies en Arcade is ingericht. In 2019 is Arcade voor een aantal beleidswijzigingen gevraagd om mee te denken in een werksessie. Dat is niet voor elk onderwerp gelukt vanwege capaciteitsproblemen bij Arcade. Voor de actualisatie van de portefeuillestrategie en voor de basiskwaliteit voor zelfstandige sociale huurwoningen bij mutatie- en reparatieonderhoud zijn deze werksessies wél gehouden. Zowel Arcade als de medewerkers van De Key hebben dit als prettig ervaren. In januari 2020 staan werksessies gepland over het nieuwe huuraanpassingsbeleid en over de klantbeloften.

Andere gespreksonderwerpen waren onder andere: de bijdrage van De Key aan de Samenwerkingsafspraken 2015-2019 en het bod voor 2020-2023, beleid van De Key voor zittende huurders, het onderzoek van Arcade onder bewonerscommissies naar onderhoud, het onderhoudsabonnement en (het reglement van) de geschillencommissie.

In 2019 werd Arcade in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de verdeling van de huurverhoging, het Convenant Studentenhuisvesting, de (complexmatige) verkoop van het bezit in de gemeente Hillegom en aan de Polanenstraat in Amsterdam, het toetsingskader verkoop Zandvoort en de basiskwaliteit voor zelfstandige sociale huurwoningen bij mutatie- en reparatieonderhoud.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft ingestemd met de statutenwijziging van De Key. Arcade heeft hiertegen bezwaar gemaakt. Een hoorzitting bij de Aw had geen invloed op de instemming. De rechter heeft geoordeeld dat de statutenwijziging rechtmatig is. Arcade is in beroep gegaan bij de Raad van State.

Daarnaast heeft Arcade bezwaar gemaakt tegen de goedkeuring door de Aw van het scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb. De rechter heeft bepaald dat de Aw opnieuw een besluit moet nemen. Door een voorlopige voorziening is dit niet nodig totdat de Raad van State uitspraak heeft gedaan in het hoger beroep.

Vereniging ASVA

De Key ziet in de ASVA een waardevolle gesprekspartner en adviseur op het gebied van studentenhuisvesting. Op de volgende thema's maken wij gebruik van de kennis van ASVA:

- Maatschappelijke trends: wat zijn voor De Key belangrijke ontwikkelingen in studenten- en jongerencultuur en in het onderwijs?
- Amsterdamse huisvesting: hoe kan De Key het beste aansluiten bij de woonbehoeftes van studenten en jongeren; wat voor vernieuwingen zijn nodig?
- Onze woningen: hoe kan De Key de bouw en het beheer van wooncomplexen waarin jongeren en/of studenten wonen het beste vorm geven.

De Key herkent bij ASVA een gezamenlijk streven naar goede, betaalbare en veilige huisvesting voor studenten en de behoefte aan een woningaanbod dat meegroeit met de ambities van de stad en de universiteiten.

Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels

Begin 2019 is de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) opgericht. Deze federatie wordt gevormd door alle huurderskoepels van in Amsterdam werkzame corporaties en was tijdens het overleg over de prestatieafspraken de gesprekspartner namens de huurderskoepels.

Huurdersplatform Diemen (HPD)

Dit platform is een samenwerking van huurders van De Key, Stadgenoot en Rochdale in Diemen. HPD heeft het mandaat van Arcade om de huurders van De Key in Diemen te vertegenwoordigen. HPD heeft een actieve rol gespeeld bij de prestatieafspraken voor 2020 met de gemeente Diemen.

Huurdersplatform Zandvoort (HPZ)

In 2019 voerde De Key regelmatig overleg met Huurdersplatform Zandvoort. We deden dit informeel als daar aanleiding voor was en formeel tijdens kwartaaloverleggen en over de prestatieafspraken. De voorzitter van HPZ is lid van het bestuur van Arcade.

Daarnaast zijn in het kader van de mogelijke overdracht van ons bezit in Zandvoort diverse werksessies georganiseerd met het HPZ en Arcade over de uitgangspunten en voorwaarden voor de overdracht. Dit heeft geresulteerd in een positief advies op het voorgenomen toetsingskader.

Bewonerscommissies

In 2019 heeft De Key een grote stap gezet om het overleg met de bewonerscommissies structureel te verbeteren. Samen met de bewonerscommissies willen wij de bewonersparticipatie verder bevorderen. In 2019 hebben we 60 van de 91 bewonerscommissies gesproken.

Investeren in leefbaarheid

Aan leefbaarheid is in 2019 gemiddeld € 94 per sociale huurwoning uitgegeven. In 2018 was dat gemiddeld € 70. Leefbaarheid in complexen is een gedeelde verantwoordelijkheid van De Key en de huurders. We zijn zorgvuldig in onze leefbaarheidsuitgaven en voeren vooral projecten uit in het kader van veilig, heel en schoon. Zo zijn er schoonmaakacties uitgevoerd in complexen waar door vervuiling de leefbaarheid in het geding kwam, camera's geplaatst op plekken die onveilig aanvoelden voor bewoners en algemene ruimten opgefrist. De wijkteams hebben leefbaarheidsacties georganiseerd in meerdere complexen. We ondersteunen kwetsbare bewoners door samen met de andere corporaties in Amsterdam, de gemeente en Stichting Vluchtelingenwerk statushouders te begeleiden als zij hun woning betrekken. We faciliteren initiatieven van bewoners, zoals bewonersgroepen die zelf het groen rond hun complex onderhouden. Bewonerscommissies die zich inzetten om hun burens een warm welkom te geven, kunnen rekenen op onze steun. Voor buurtinitiatieven in Amsterdam Noord, Oostelijk Havengebied, K-buurt en Venserpolder stellen wij een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar.

Toekomstparagraaf

Covid-19

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonstichting Lieven de Key.

De (economische) effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op:

- het betalingsgedrag van onze huurders en vooralsnog met name in de niet DAEB.
- de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie, hetgeen effect heeft op inkomende kasstromen uit verkopen
- het investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie / dagelijks onderhoud ook onze huurders.
- de renteontwikkeling die effecten heeft op zowel renteherzieningen als de waardering van het vastgoed. Beide hebben invloed op onze leningencapaciteit.

Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Woonstichting Lieven de Key niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.
- Woonstichting Lieven de Key beschikt over voldoende eigen middelen.

De afgelopen tijd hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Dit zullen we de komende maanden vormgeven bij het opstellen van de Meerjarenbegroting 2021-2025. Op basis van de uitgevoerde analyse schatten wij in dat de huidige situatie en ontwikkelingen van (zeer) beperkte invloed zijn op de financiële situatie en de financiële continuïteit. Wij achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend.

Hybride scheiding

De rechtbank heeft inzake het beroep van Arcade tegen het besluit van de Autoriteit woningcorporaties geoordeeld dat:

Ten eerste gekozen kan worden voor een administratieve scheiding conform artikel 49 van de Woningwet of voor een juridische scheiding conform artikel 50 van de Woningwet. Dat een hybride scheiding niet specifiek wordt uitgesloten, betekent niet dat het gebruik van een hybride scheiding is toegestaan. Daarbij acht de rechtbank van belang dat het doel van deze wetgeving het creëren van transparantie is bij het scheiden van de DAEB en niet-DAEB activiteiten van een woningcorporatie. Dit om te voorkomen dat gemeenschapsgelden oneigenlijk gebruikt worden voor commerciële activiteiten. Juist gelet op dit laatste is een hybride scheiding niet transparant. De Autoriteit Woningcorporaties en De Key hebben in 2020 een hoger beroepschrift ingediend bij de Raad van State.

Ten tweede heeft de rechtbank de Autoriteit Woningcorporaties opgelegd binnen een afzienbare termijn met een nieuw besluit te komen. Hierop heeft de Autoriteit Woningcorporaties een zogenaamde voorlopige voorziening bij de Raad van State aangevraagd. Die is op 14 januari 2020 toegekend. Hierdoor zal de Autoriteit Woningcorporaties geen nieuw besluit nemen voordat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het hoger beroep.

Momenteel wachten we op de uitnodiging voor de zitting in deze procedure en zijn er geen nieuwe ontwikkelingen. Naar verwachting vindt de zitting in het hoger beroep plaats in het vierde kwartaal van 2020. Pas na de uitspraak op het hoger beroep ontstaat er meer zekerheid in deze zaak.

Ondanks dat de hybride scheiding ter discussie staat, zijn wij van mening dat de continuïteit van Lieven de Stad B.V. niet ter discussie staat. Ten eerste is de uitspraak in hoger beroep nog onzeker. Tegelijkertijd bestaat de mogelijkheid dat de Autoriteit Woningcorporaties een verzoek indient bij de Minister voor een wijziging van de Woningwet op het gebied van de hybride scheiding. De hybride scheiding is een model dat door meerdere woningcorporaties in Nederland wordt gehanteerd en is derhalve niet makkelijk ongedaan te maken, zeker gezien het feit dat de betreffende rechtspersonen, zoals Lieven de Stad B.V., inmiddels juridische transacties hebben gesloten. Alternatief is verder dat De Key besluit over te gaan tot een volledige juridische scheiding in plaats van een hybride scheiding.

Prioriteiten en vastgoedsturing

De middelen uit exploitatie zijn onvoldoende om onze ambities te financieren. De afdrachten aan het Rijk voor zowel de verhuurdersheffing als de vennootschapsbelasting drukken onze kasstromen flink. De bouwkosten blijven fors.

Voor de financiering van onze nieuwbouwpoging zijn we afhankelijk van verkopen. Als de komende periode de verkoop stagneert, is De Key toch in staat om haar ambities voor de periode 2020-2024 te realiseren. De Key zal dan extra gaan lenen. Om de verkoop niet te laten stagneren vergroten we de verkoopvijver in zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak. De uitbreiding van de verkoopvijver is één van de onderwerpen van de actualisatie van de complexstrategieën in 2020.

Tegelijkertijd wordt er dagelijks aan ons gevraagd om keuzes te maken tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Ook De Key moet prioriteiten stellen in wat we doen en wat we niet doen. Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie is geconcludeerd dat we meer geld besteden aan verbeteringen in bestaand bezit en voor brandveiligheid en fundering. Op het thema duurzaamheid zetten we in op gasloos koken en onderzoeken we gebruik van riothermie.

In de meerjarenbegroting en via de financiële kaders en periodieke rapportages sturen we op onze exploitatierendementen. In 2019 zijn twee exploitatiemanagers aangesteld die de verbindingen in onze organisatie tussen enerzijds het beleid en de kaders en anderzijds het dagelijkse beheer monitoren.

Zandvoort

In de koers voor Zandvoort is aangegeven dat De Key op zoek gaat naar een corporatie die het bezit in Zandvoort wil overnemen. In 2019 zijn gesprekken gevoerd met mogelijk geïnteresseerde corporaties. Samen met de huurders en de gemeente Zandvoort is een toetsingskader opgesteld, waaraan de geïnteresseerde corporaties dienen te voldoen. Begin 2019 is het proces voor de zoektocht van een nieuwe corporatie voor Zandvoort formeel gestart.

Als dit proces niet succesvol wordt afgerond, blijft het bezit bij De Key. Dit is zo afgesproken met onze huurdersorganisatie en de gemeente. De beslissing over een eventuele overdracht wordt in het derde kwartaal van 2020 verwacht. Als het proces wel succesvol wordt afgerond, heeft de overdracht van het bezit aan een andere corporatie nauwelijks effect op de ICR. In het biedingenproces heeft De Key aangegeven dat onderdeel van de prijsvorming is dat een gegarandeerd deel van de rentelasten worden overgenomen. Hierdoor blijft de positieve ontwikkeling van de ICR in de DAEB-tak geborgd voor De Key.

Vervanging ICT-systeem

De afgelopen periode hebben we een visie neergelegd op ons ICT-landschap de komende jaren, zowel vanuit klantbehoefte en toezicht als technologische mogelijkheden. Om in te spelen op deze ontwikkeling start De Key in 2020 met het vervangen van haar kernsystemen. Huur, onderhoud, projecten en financiële administratie worden in één pakket samengevoegd. Hierdoor hebben we naar verwachting in het tweede kwartaal 2021 een nieuwe sterke motor. Bij de inrichting van het nieuwe systeem betrekken we onze klantbeloftes en signaleren we mogelijkheden om efficiënter en effectiever te werken.

Afstoten VvE-beheer Amsterdam

Door de aandeelhouders is inmiddels een voorgenomen besluit genomen om de verkoop af te ronden. Dit voorgenomen besluit is ter advisering voorgelegd aan de OR van VBA. Eind juni/begin juli nemen de RvC's van beide aandeelhouders een definitief besluit.

Rendementen

In overeenstemming met ons reglement financieel beleid en beheer sturen we ten aanzien van onze financiële continuïteit niet alleen op de minimumwaarde van de kengetallen van onze toezichthouders maar ook op het rendement op eigen vermogen. Jaarlijks bepalen we bij de begroting de taakstelling voor het gemiddelde rendement op eigen vermogen. De taakstelling wordt gehandhaafd op 1% boven inflatie, in overeenstemming met het vastgestelde financieel kader in 2018.

Het geprognoseerde rendement op eigen vermogen (gemiddeld over de jaren 2020-2024) in de DAEB-tak bedraagt 3,0% en is 0,2% hoger dan gemiddelde inflatie + 1% de komende 5 jaar, te weten 1,8%. Het direct portefeuillerendement in de DAEB-tak bevindt zich 0,4% onder het gemiddelde inflatieniveau. We blijven aandacht besteden aan het optimaliseren van ons exploitatieresultaat.

Het geprognoseerde rendement op het eigen vermogen (gemiddeld over de jaren 2020-2024) in de niet DAEB-tak bedraagt 3,0% en is 0,2% hoger dan de gemiddelde inflatie +1% de komende 5 jaar.

Geconsolideerde jaarrekening 2019

Woonstichting De Key

handelsnaam Woonstichting De Key
verder te noemen De Key

Geconsolideerde balans

per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

Activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018 ¹⁾
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	5.006.298	4.537.342
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	944.118	866.893
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	96.835	84.854
	6.047.251	5.489.089
<i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.044	15.497
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Andere deelnemingen	10.326	20.898
3.2 Latente belastingvorderingen	15.417	-
3.3 Overige vorderingen	1.608	1.974
	27.351	22.872
Totaal vaste activa	6.091.646	5.527.458
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	1.744
4.2 Overige voorraden	30.774	33.637
	30.774	35.381
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	455	242
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	1.922	2.283
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	21
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	289
6.4 Overige vorderingen	8.195	3.294
6.5 Overlopende activa	55.015	44.140
	65.132	50.027
7.0 <i>Liquide middelen</i>	140.819	119.275
Totaal vlottende activa	237.180	204.925
TOTAAL ACTIVA	6.328.826	5.732.383

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

Geconsolideerde balans

per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018 ¹⁾
<i>Groepsvermogen</i>		
8.1 Eigen vermogen	5.068.055	4.421.054
8.2 Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-	-
Totaal groepsvermogen	5.068.055	4.421.054
<i>Voorzieningen</i>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.935	935
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	28.827
9.3 Overige voorzieningen	1.087	2.376
Totaal voorzieningen	8.022	32.138
<i>Langlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.152.902	1.177.902
10.2 Overige schulden	7.181	6.526
Totaal langlopende schulden	1.160.083	1.184.428
<i>Kortlopende schulden</i>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	25.000	23.169
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.356	710
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	10.757
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.926	9.990
11.4 Overige schulden	3.740	4.238
11.5 Overlopende passiva	47.644	45.899
Totaal kortlopende schulden	92.666	94.763
TOTAAL PASSIVA	6.328.826	5.732.383

1) *Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.*

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

<i>Bedragen x € 1.000</i>		2019	2018 ¹⁾
12	Huuropbrengsten	215.597	211.520
13	Opbrengsten servicecontracten	19.126	14.485
13	Lasten servicecontracten	-18.448	-15.089
	Overheidsbijdragen	-	-
14	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-23.433	-18.339
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.026	-53.747
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-31.796	-43.076
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	113.020	95.754
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.148	-317
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.817	-2.289
17	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.331	-2.606
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	89.211	52.702
	Toegerekende organisatiekosten	-1.256	-996
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-77.597	-39.748
18	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.358	11.958
19	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	538.479	531.567
20	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.704	581
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	528.775	532.148
	Opbrengst overige activiteiten	-	-
	Kosten overige activiteiten	-	-
	Netto resultaat overige activiteiten	-	-
21	Overige organisatiekosten	-2.773	-2.537
	Leefbaarheid	-2.302	-1.756
22	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.283	565
23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-47.433	-49.032
	Saldo financiële baten en lasten	-45.150	-48.467
	Resultaat voor belastingen	611.259	584.494
24	Belastingen	35.676	-42.568
25	Resultaat deelnemingen	66	2.403
	GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN	647.001	544.329

1) *Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.*

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

Directe methode

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018 ¹⁾
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	216.725	212.708
Vergoedingen	17.930	18.336
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	515	17
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	235.170	231.061
Erfpacht	-1.192	-1.521
Betalingen aan werknemers	-24.202	-22.909
Onderhoudsuitgaven	-41.793	-52.494
Overige bedrijfsuitgaven	-44.664	-46.184
Betaalde interest	-47.747	-50.071
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-29.041	-27.860
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.087	-707
Vennootschapsbelasting	-4.822	-351
Saldo uitgaande kasstromen	-194.548	-202.097
Kasstroom uit operationele activiteiten	40.622	28.964
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	87.363	52.968
Verkoopontvangsten grond	9.660	-14
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	97.023	52.954
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-38.281	-32.224
Verbeteruitgaven	-18.945	-27.667
Aankoop	-30.681	-17.551
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	296	-223
Investerings overig	-5.706	-11.619
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-93.317	-89.284
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	3.706	-36.330
FVA		
Ontvangsten verbindingen	400	-
Ontvangsten overig	-	100
Uitgaven verbindingen	-260	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	140	100
Kasstroom uit (des)investerings	3.846	-36.230

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

Directe methode

Bedragen x € 1.000	2019	2018 ¹⁾
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-23.169	-39.235
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsuitgaven	-23.169	-39.235
Toename (afname) van geldmiddelen	21.299	-46.501
Wijziging kortgeld	245	-484
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	119.275	166.260
Liquide middelen per 31 december	140.819	119.275
Toename (afname) van geldmiddelen	21.544	-46.985

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

In de kasstroom 'verkoopontvangsten bestaande huur' is de samengestelde kasstroom opgenomen uit hoofde van een verkoop en- aankooptransactie met dezelfde tegenpartij die financieel gelijktijdig is afgewikkeld.

In de kasstroom 'verkoopontvangsten grond' is de samengestelde kasstroom opgenomen uit hoofde van een verkooptransactie en een transactie afkoop erfpacht die financieel gelijktijdig is afgewikkeld.

In de kasstroom 'uitgaven verbindingen' is de samengestelde kasstroom opgenomen in verband met de financiële afwikkeling van IJburgermaatschappij C.V, waarbij het saldo van de schuld van IJburgermaatschappij C.V. is verrekend.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2019

Algemeen

Toegelaten instelling

Woonstichting Lieven de Key, gevestigd te Amsterdam, Hoogte Kadijk 179 en ingeschreven bij het handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 41215563, 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 3 van haar statuten uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de toegelaten instelling als de geconsolideerde maatschappijen van de toegelaten instelling.

De toegelaten instelling is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2019) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

In het boekjaar wordt de RJ uiting 2019-18 inzake de in het RTIV opgenomen nieuwe definities voor onderhoud en verbetering reeds vrijwillig toegepast. Verwezen wordt naar de paragraaf 'Stelselwijziging'.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

De cijfers over 2018 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- *Vooruitbetaalde planmatig onderhoud kosten VvE's*
In 2019 heeft een herrubricering plaatsgevonden van de vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's. Deze zijn onder de vorderingen opgenomen en niet meer meegenomen in de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.
- *Project Columbusplein*
Het project is geherrubriceerd van in ontwikkeling naar in exploitatie, aangezien de werkzaamheden in bewoonde staat zijn uitgevoerd. De reeds opgenomen onrendabels op dit project zijn geherrubriceerd van respectievelijk in ontwikkeling danwel voorzieningen naar vastgoedbeleggingen.
- *Voorraden*
In 2019 heeft een herrubricering plaatsgevonden binnen de voorraden. De positie in Haarlem is opgenomen onder de 'Voorraden grond- en ontwikkelposities' en niet meer onder 'Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'.
- *Handleiding functioneel model*
De winst- en verliesrekening is getoetst aan de handleiding functioneel model uitgegeven door SBR Wonen. De toetsing heeft geleid tot herrubriceringen in de winst- en verliesrekening van de geconsolideerde jaarrekening. De belangrijkste herrubriceringen hebben betrekking op:
 - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten (juiste rubricering toegerekende organisatiekosten, juiste rubricering directe kosten)
 - Lasten onderhoudsactiviteiten (juiste rubricering toegerekende organisatiekosten)
 - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (juiste rubricering directe kosten, vervallen toegerekende organisatiekosten)
 - Overige organisatiekosten (juiste opname toegerekende organisatiekosten)

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die prestatie-eenheden in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de prestatie-eenheden en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van prestatie-eenheden en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op prestatie-eenheden en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

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.

De opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper, het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting vloeien en het mogelijk is om de omvang van de opbrengsten op betrouwbare wijze vast te stellen.

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management 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 het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie 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 markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen met externe deskundigen.
- 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 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 het toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit 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 bouwprojecten en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer

dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. 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 betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de toegelaten instelling meer of minder invloed verschaffen.

Belangen die uitsluitend worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd indien bij verwerving al het voornemen bestaat om het belang af te stoten, de verkoop binnen een jaar waarschijnlijk is en op overnamedatum (of binnen een korte periode daarna) aan andere indicatoren wordt voldaan. Deze belangen worden opgenomen onder de vlottende activa, onder effecten ('slechts aangehouden om te vervreemden').

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.

Lijst van kapitaalbelangen

<i>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</i>	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. ²⁾	Amsterdam	100,00%

<i>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</i>	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	³⁾
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,28%
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%

¹⁾ Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Lieven de Stad 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 (39 leden per 31 december 2019).

De andere deelnemingen IJ-mij beheer B.V. en IJburgermaatschappij C.V. zijn gedurende 2019 opgeheven.

VvE Beheer Amsterdam B.V., Beurs van Berlage entiteiten en V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere zijn in 2019 geïnclassificeerd als andere deelnemingen. Zie voor een nadere toelichting de paragraaf stelselwijziging.

Overige verbindingen

Verder heeft Woonstichting De Key met de verbinding Stichting Loods 6 een bestuurlijke band door middel van het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen en een bestuurszetel in de Stichting. Op grond hiervan is Stichting Loods 6 opgenomen in de consolidatiekring van Woonstichting De Key.

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering. Bij een transactie waarbij de rechtspersoon een niet-100%-belang heeft in de verkopende groepsmaatschappij, wordt de eliminatie uit het groepsresultaat pro rata toegerekend aan het minderheidsbelang op basis van het aandeel van de minderheid in de verkopende groepsmaatschappij.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht binnen het groepsvermogen. Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappij overtreffen, dan wordt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de meerderheidsaandeelhouder gebracht, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Het aandeel van derden in het resultaat wordt afzonderlijk als laatste post in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening in aftrek op het groepsresultaat gebracht.

Stelselwijziging

Verwerking deelnemingen in Joint Ventures

Voorheen werden deelnemingen in joint ventures partieel geconsolideerd. De Key, als groep, heeft besloten om de belangen in de joint ventures in VVE Beheer Amsterdam B.V. en in de Beurs van Berlage af te stoten en de activiteiten in de joint venture VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere niet uit te breiden waardoor door middel van aflossing van tranches/leningen door kaveleigenaren ons aandeel in de VOF wordt vermindert. Daarmee richt de verbindingsstructuur zich op de activiteiten die bijdragen aan de missie en visie van de toegelaten instelling. Derhalve is besloten om deelnemingen in joint ventures niet meer partieel te consolideren. De deelneming in joint ventures wordt verantwoord als andere deelnemingen en opgenomen tegen netto-vermogenswaarde.

Deze stelselwijziging heeft geen effect op zowel het eigen vermogen per 1 januari 2018 als per 1 januari 2019. De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op het resultaat na belastingen over 2019 is nihil. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2018 zijn aangepast naar de nieuwe waarderingsgrondslagen voor vergelijkingsdoeleinden. De wijziging leidt derhalve tot herrubriceringen in zowel de balans als de winst- en verliesrekening.

Verwerking onderhoud en verbeteringen

RJ uiting 2019-18 inzake de in het RTIV opgenomen nieuwe definities voor onderhoud en verbetering is definitief vastgesteld. In RJ 645.504 is bepaald dat woningcorporaties vanaf boekjaar 2020 de verwerking van uitgaven aan onderhoud en verbeteren conform de definities als opgenomen in artikel 14 van de RTIV in de jaarrekening moeten toepassen. In RJ 645.504 is tevens bepaald dat eerdere toepassing is toegestaan. De Key maakt gebruik van deze overgangsbepaling en heeft de nieuwe definities conform RJ 645.504 als prospectieve stelselwijziging (zonder aanpassing van de vergelijkende cijfers) verwerkt.

Deze stelselwijziging resulteert in een verschuiving in 2019 van € 2 miljoen van niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille naar de lasten onderhoudsactiviteiten. Dit betreft het onderhoudsdeel van verbeterprojecten dat tot en met boekjaar 2018 geactiveerd werd en vanaf 2019 volgens de nieuwe definities als lasten onderhoudsactiviteiten worden verwerkt. Deze stelselwijziging betekent tevens een verschuiving van € 2 miljoen van de investeringskasstromen naar de operationele kasstromen. Dit heeft een negatief effect op de ICR.

Conform de bepalingen in RJ 140 is de betekenis van de stelselwijziging voor de individuele posten in de jaarrekening (balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht) kwalitatief toegelicht in de jaarrekening.

Schattingswijziging

Belastinglatenties

Gezien de onzekerheden in de belastingpositie ultimo 2018 (waaronder de nieuwe prestatie-afspraken met de gemeente Amsterdam, actualisatie van de portefeuillestrategie waarin ook de omvang van de kasstromen voor nieuwbouw en verbeteringen onderwerp van gesprek was, en onzekerheden in de fiscale meerjarenprognose waaronder impact van ATAD en het afschrijvingspotentieel op vastgoed) heeft de De Key het toekomstige fiscale afwikkelmoment van de belastingen per 31 december 2018 ingeschat, waarbij besloten is geen gebruik te maken van fiscale doorschuifmogelijkheden. Op basis van hiervan is de latente belastingpositie per 31 december 2018 bepaald.

Inmiddels heeft nadere analyse plaatsgevonden en is het toekomstige fiscale afwikkelmoment van de belastingen per 31 december 2019 opnieuw ingeschat, waarbij besloten is wel gebruik te maken van fiscale doorschuifmogelijkheden. In dat geval is doorschuiven aan het einde van de levensduur dus zeer waarschijnlijk. In de huidige meerjarenprognose is dit ook als zodanig verwerkt. Door de aangepaste inschatting is het toekomstige verwachte fiscale afwikkelmoment naar achteren is geschoven. Op basis van hiervan is de latente belastingpositie per 31 december 2019 bepaald.

Op basis van bovenstaande wordt de aangepaste verwerking van belastinglatenties verwerkt als een schattingswijziging waarbij tevens RJ 145.202 is meegewogen.

De schattingswijziging heeft € 44,2 miljoen effect op het eigen vermogen en op het resultaat.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen en overige financiële verplichtingen. De Key maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekke leningen en overige vorderingen

Verstrekke leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekke leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat *niet* wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft 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 financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomstig bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen 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 afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderverslies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderversliezen 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 van het actief.

Bijzondere waardeverminderversliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

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 waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. Onze huurdersvereniging heeft bezwaar gemaakt bij de Autoriteit Woningcorporaties tegen het goedgekeurde scheidingsvoorstel. Dit heeft geleid tot een bodemprocedure bij de rechtbank. De uitspraak in deze bodemprocedure is na het vaststellen van de jaarrekening te verwachten. Derhalve gaan wij uit van het goedgekeurde schikkingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats:

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op basis van de verhuurmutaties in 2019 is beoordeeld of de verhuring heeft geleid tot een herclassificatie. De huurprijs is hierbij leidend geweest. De herclassificaties worden tussen DAEB en niet-DAEB verwerkt als aan- en verkooptransacties welke, afhankelijk van de aard en feitelijke situatie, zijn verrekend tegen de leegwaarde dan wel de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is in overeenstemming met de voorgeschreven verwerkingswijze van de Aw.

Eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Marktwaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

In de toelichting op de balans zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regering maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waarderings vastgoed'.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen, waarbij rekening wordt gehouden met het aanwezige eigen vermogen in de betreffende entiteiten.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Vornoemde 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 investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest of een sloopbesluit is genomen. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat vastgoed in exploitatie wordt genomen en huurders worden gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen: 2,5%
- Machines en installaties: 10% - 25%
- Andere vaste bedrijfsmiddelen: 10% - 25%

De afschrijvingen worden berekend volgens de lineaire methode op basis van de gebruiksduur en rekening houdend met de restwaarde.

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

De materiële vaste activa waarvan de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na verveemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de verveemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de toegelaten instelling. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post / eliminatie op het resultaat deelneming en deze eliminatie in de balans in mindering te brengen op de waarde van de deelneming (doorhalen wat niet van toepassing is).

De toegelaten instelling realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de toegelaten instelling een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin de toegelaten instelling de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten waarbij iedere deelnemer zelf de uitsluitende zeggenschap over die activa houdt, verwerkt de toegelaten instelling de activa waar zij zeggenschap over heeft evenals de zelf aangegane verplichtingen, zelf gemaakte kosten en het aandeel in het resultaat op verkopen en/of dienstverlening door de joint venture.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten gebruik makend van activa waarover de deelnemers gezamenlijk zeggenschap hebben, verwerkt de toegelaten instelling de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel.

Bij inbreng in of verkoop van activa door de toegelaten instelling aan een joint venture, verantwoordt de toegelaten instelling dat deel van het resultaat in de winst-en-verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoordt als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet-verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de toegelaten instelling daarentegen direct en volledig.

Bij verkoop van activa door de joint venture aan de toegelaten instelling, verantwoordt de toegelaten instelling het aandeel in de winst of het verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst-en-verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de toegelaten instelling haar aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd.

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoordt in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoordt als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor vastgoedbeleggingen, materiële vaste activa en andere deelnemingen wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoordt voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

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

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

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. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling 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.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen.

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, sanering van de grond, bouwkosten en afgekochte erfpacht), 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 overheadkosten van projectactiviteiten 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). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

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 projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van de voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen)/ overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst-en-verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

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.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van het resultaat boekjaar.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt

Het aandeel derden betreft het minderheidsbelang derden en wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de nettovermogenswaarde van de activa en verplichtingen van een geconsolideerde maatschappij, zo veel mogelijk bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling.

Voorzieningen

Algemeen

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;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen

Een voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen wordt gevormd indien het waarschijnlijk is dat de toegelaten instelling in een procedure zal worden veroordeeld. De voorziening betreft de beste schatting van het bedrag waarvoor de verplichting kan worden afgewikkeld, en omvat tevens de proceskosten.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget betreft een voorziening voor toekomstige te betalen loopbaanontwikkelingsbudget. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te betalen loopbaanontwikkelingsbudget. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten 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. Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gederfd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Een krediet afgesloten tegen een lagere rente dan marktrente, wordt als schuld in de balans opgenomen waarbij waardering plaatsvindt zoals vermeld onder de financiële instrumenten. Het verschil tussen het hogere ontvangen bedrag van het krediet en de boekwaarde bij eerste verwerking betreft het voordeel als gevolg van de lagere rente. Dit voordeel wordt verwerkt ten gunste van de winst-en-verliesrekening als overheidssubsidie.

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens / over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie 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. Onderhoud betreft de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De lasten van onderhoud onderscheiden zich

van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid danwel het wegwerken van achterstallig onderhoud of het plegen van een ingrijpende verbouwing aan de verhuurbare eenheid. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de lasten onderhanden projecten, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten 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, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte

lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder 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.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

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. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele markttrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

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

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De toegelaten instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Financiële leases

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een financiële lease, wordt het leaseobject (en de daarmee samenhangende verplichting) bij de aanvang van de leaseperiode in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of, indien deze lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. Beide waarden worden bepaald op het tijdstip van het aangaan van de leaseovereenkomst. De toegepaste rentevoet bij de berekening van de contante waarde is de impliciete rentevoet. Indien deze rentevoet praktisch niet te bepalen is, wordt de marginale rentevoet gehanteerd. De initiële directe kosten worden opgenomen in de eerste waardering van het leaseobject.

De grondslagen voor de vervolgwaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofd Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat de toegelaten instelling eigenaar van een leaseobject zal worden aan het einde van de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object.

De minimale leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande leaseverplichting. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig toegerekend aan elke periode dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet over de resterende nettoverplichting met betrekking tot de financiële lease. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.

Operationele leases

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieverentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve 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, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, 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.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep 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 groep.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van 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, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2019

Vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Aanschafprijs	1.354.953	1.366.200	504.956	529.775
Cumulatieve waardeveranderingen	3.182.389	2.714.157	361.937	320.282
Marktwaaarde per 1 januari	4.537.342	4.080.357	866.893	850.057
Herrubricering vooruitbetaalde kosten VVE's	-	-36.072	-	-7.347
Stelselwijziging joint ventures	-	-	-	-11.433
Herrubricering project Columbusplein	-	-3.984	-	87
Marktwaaarde per 1 januari	4.537.342	4.040.301	866.893	831.364
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	57.006	-	1.875	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	19.155	35.610	4.633	5.080
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	5.216	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen	-67.097	-30.027	-13.106	-10.158
Waardeverandering	451.125	482.046	87.374	50.019
Sfeerovergangen	3.551	9.412	-3.551	-9.412
	468.956	497.041	77.225	35.529
Aanschafprijs	1.410.460	1.354.953	514.617	504.956
Cumulatieve waardeverminderingen	3.595.838	3.182.389	429.501	361.937
Marktwaaarde per 31 december	5.006.298	4.537.342	944.118	866.893

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald conform het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Een waarderingscomplex is een bundeling van verhuureenheden, waarbij verhuureenheden op gelijkheid van type vastgoed, bouwperiode en locatie worden gegroepeerd.

Daarnaast geldt dat elk waarderingscomplex als geheel aan een derde partij kan worden verkocht. Bij de totstandkoming van de waarderingscomplexen wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed. Het kan daarom voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

De externe taxateurs zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiacyclus gehanteerd:

De (deel)portefeuille is door de toegelaten instelling (in samenspraak met de taxateur) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij rekening is gehouden met representativiteit eisen. In 2019 is één derde van de woning- en parkeerportefeuille gewaardeerd middels een volledige taxatie door een externe taxateur, één derde deel is gewaardeerd middels een markttechnische update door een tweede externe taxateur, en één derde is intern gewaardeerd. De volledige portefeuille van bedrijfsmatig onroerend goed gewaardeerd middels een volledige taxatie door een externe taxateur. Voor het volledige bezit in Zandvoort heeft een hertaxatie plaatsgevonden (full-waardering).

Voor de bepaling van de markthuur en de leegwaarden is gebruik gemaakt van een modelmatige bepaling door Amwoco. Deze waardes zijn vervolgens geverifieerd door beide externe taxateurs.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Ortec TMS en is voorzien van een goedgekeurd assurancerapport. Tijdelijke eenheden zijn vanwege een afwijkende looptijd, kenmerken of restwaarde gewaardeerd middels een eigen rekenmodel van de externe taxateurs. Voor 3 complexen is de waarde in TMS aangesloten op een recente volledige taxatie (vanwege een verkoopoverweging).

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder samengevat in de onderstaande tabel en per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Overzicht gebruikte vrijheidsgraden	WON	BOG/MOG/ZOG	PP
Mutatiegraad doorexploiteren	Ja	n.v.t.	Ja
Mutatiegraad uitponden	Ja	n.v.t.	Ja
Disconteringsvoet	Ja	Ja	Ja
Exit yield	Nee	Nee	Nee
Markthuurstijging	Nee	Ja	Nee
Markthuur	Ja	Ja	Ja
Leegwaardeontwikkeling	Ja	n.v.t.	Nee
Leegwaarde	Ja	n.v.t.	Ja
Onderhoud	Ja	Nee	Nee
Schematische vrijheden	Nee	Nee	Nee
Exploitatiescenario	Ja	Nee	Nee

Veronderstelling naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. De categorie ZOG is samengevoegd bij de categorie BOG/MOG. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie per complex ten aanzien van de woningwaardering:

Woongelegenheden

Mutatiegraad

Per marktwaardecomplex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald waarbij voor de woningen een minimum percentage van 4% is gehanteerd. Omdat de Key nieuwe verhuringen aangaat op basis van tijdelijke huurovereenkomsten met een looptijd van 5 jaar, is de maximale mutatiegraad (voor reguliere complexen) gesteld op 25%. Voor studenten en short stay is uitgegaan van maximaal 50%. Dit is afgestemd met de taxateurs. Conform de best practice is het uitgangspunt dat de mutatiegraad niet meer dan 1% punt afwijkt ten opzichte van vorig jaar. Daar waar nodig zijn we afgeweken in overleg met de taxateur. De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 4% (2018: 4%) en 50% (2018: 35%).

Disconteringsvoet

Net als vorig jaar is gebruik gemaakt van een opslagenmethode om te komen tot de disconteringsvoet per complex. Hierbij wordt uitgegaan van een basis disconteringsvoet, waarop af- en opslagen plaatsvinden op basis van o.a. locatie, object, duurzaamheid en omvang. Externe taxateurs hebben op basis van maatwerk correcties aangebracht aan de berekende disconteringsvoet. De gemiddelde disconteringsvoet is 5,47%. De laagste disconteringsvoet op basis van doorexploiteren is 4,75% (2018: 5,13%) en de hoogste is 6,82% (2018:6,52%).

Markthuur

De Key heeft in overleg met de taxateurs de markthuur bepaald als afgeleide van de leegwaarde, type bezit en de oppervlakte van de woningen. Voor de blijvend gereguleerde huurwoningen is de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur, tenzij de markthuur conform eerder beschreven methodiek lager is dan de maximale huur. De laagste markthuur per maand (gemiddeld per complex) bedraagt € 225 per woning (2018: € 192). De hoogste markthuur per maand bedraagt € 4.653 per woning (2018: € 6.331).

Leegwaarde

De Key heeft voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde bepaald per peildatum 31-12-2019 aan de hand van marktreferenties. In deze referenties zijn ook de verkooptransacties van andere Amsterdamse corporaties opgenomen. Deze gegevens in combinatie met openbare gegevens (Kadaster, Calcasa) zorgt voor een brede set aan referenties. Voor de onzelfstandige eenheden is de leegwaarde gelijk gesteld aan de WOZ-waarde. De laagste gemiddelde leegwaarde bedraagt € 45.150 per woning (2018: € 123.823). De hoogste gemiddelde leegwaarde bedraagt € 653.323 per woning (2018: € 638.118).

Leegwaardeontwikkeling

De gehanteerde leegwaardestijging is in overleg met taxateurs en andere Amsterdamse corporaties ingeschat conform best practice. De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 6% en 4% voor 2020. Vanaf 2021 en verder verwachten we een stijging van 2%.

Onderhoud

Voor het inschatten van het instandhoudingsonderhoud is gebruik gemaakt van de 'Vastgoedtaxatiewijzer, Exploitatiekosten' van de firma Koëter. Voor onzelfstandige eenheden is een afslag op deze norm ingerekend van 50%. Dit is in overeenstemming met de best practice die is opgesteld in overleg met andere Amsterdamse corporaties. Het laagste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt € 466 per eenheid (2018: € 224). Het hoogste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt € 5.144 per eenheid (2018: € 12.274). De verschillen met vorig jaar zijn verklaarbaar door een aanpassing in het handboek waarbij in de doorexploiteerscenario's hogere instandhoudingskosten worden ingerekend.

Exploitatiescenario

Voor 110 van de in totaal 603 waarderingscomplexen is het doorexploiteerscenario afgedwongen. Bij 81 complexen geldt dat deze complexen voor meer dan 50% bestaan uit onzelfstandige eenheden of een combinatie hebben van huurcontracten en woningtypen waardoor in de praktijk uitponden niet realistisch is. 12 complexen worden via coöptatie verhuurd. Dit maakt uitponden in praktijk niet realistisch. Op 9 complexen rust een doorexploiteerverplichting vanuit de gemeente Amsterdam. Dit betreft ondermeer woningen op IJburg.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Disconteringsvoet

De discontovoeten van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed zijn bepaald door de externe taxateurs. De gemiddelde disconteringsvoet is 7,33%. De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 8,70% (2018: 8,70 %) en 6,25% (2018: 6,95%).

Markthuur

De BOG portefeuille is volledig extern gewaardeerd op basis van een volledige taxatie. De markthuren zijn op basis van referenties bepaald door de externe taxateurs en getoetst aan eigen recente verhuurtransacties van De Key. De markthuurstijging is ingeschat in overleg met externe taxateurs en andere Amsterdamse corporaties. De laagste markthuur per m2 (op complexniveau) bedraagt € 80,- (2018: € 75,-). De hoogste markthuur per m2 (op complexniveau) bedraagt € 350 (2018: € 396,8).

De stijging bedraagt voor het gehele bezit 1% in 2020, 1,5% in 2021 en 2% in de jaren erna.

Parkeergelegenheden

Mutatiegraad

Per marktwaardecomplex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 4% (2018: 4%) en 36% (100%).

Markthuur

De markthuren van parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateurs. Voor niet-parkeergelegenheden (zoals kasten/boxen, scootmobielplaatsen, fietsparkeerplaatsen, etc.) zijn in overleg met de externe taxateurs markthuren bepaald die over de gehele parkeerportefeuille zijn toegepast (ongeachte locatie of complex). De laagste markthuur per m2 bedraagt € 1,- (2018: € 0,58). De hoogste markthuur per m2 bedraagt € 20 (2018: € 35,39).

Leegwaarde

De leegwaarden zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateurs. De hoogste en de laagste waarde (op eenheidniveau) zijn respectievelijk € 65.000 (€ 134.298) en € 1.000 (2018; € 1.000).

Disconteringsvoet

De discontovoeten van parkeerplaatsen zijn bepaald door de externe taxateurs. De gemiddelde disconteringsvoet is 6,53%. De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 7,45% (2018: 6,70) en 5,0% (2018: 5,95).

Contractuele verplichtingen

Bij de bepaling van het ingerekende bedrag aan achterstalligheid is rekening gehouden met een bedrag van €5,5 miljoen dat reeds is uitgegeven in lopende verbeterprojecten.

Waardeveranderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2018	4.537.342	866.893	5.404.235
Voorraadmutaties			
Nieuwbouw	54.298	682	54.980
Verkoop	-57.492	-11.983	-69.475
Sloop	-2.240	-826	-3.066
Overige mutaties	-5.558	3	-5.555
Classificatiewijzigingen	2.556	-2.556	-
Subtotaal voorraadmutaties	-8.436	-14.680	-23.116
Mutatie objectgegevens			
Aanpassing complexdefinitie	-1.058	-120	-1.178
Contractuur en leegstand	17.628	13.486	31.114
Maximaal redelijke huur	69.937	-1.660	68.277
WOZ waarde	-40.828	-3.560	-44.388
Achterstallig onderhoud	-69.975	-6.097	-76.072
Erfpacht	-39.768	-7.350	-47.118
Overige mutatie objectgegevens	2.084	4.484	6.568
Subtotaal mutatie objectgegevens	-61.980	-817	-62.797
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	4.823	1.289	6.112
Parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Disconteringsvoet	452.304	66.376	518.680
Macro-economische parameters	-58.415	-6.621	-65.036
Leegwaarde en leegwaardestijging	125.354	17.333	142.687
Markthuurlen en markthuurlenstijging	6.614	14.126	20.740
Belastingen en verzekeringen	54.215	2.194	56.409
Verhuurderheffing	-24.308	-989	-25.297
Overige parameters	-21.215	-986	-22.201
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	534.549	91.433	625.982
Marktwaaarde 2019	5.006.298	944.118	5.950.416

De mutatie van de marktwaaarde is als volgt toe te lichten:

Voorraadmutaties -/- € 23,1 miljoen

Dit betreft de mutaties die gedurende het jaar in de voorraad hebben plaatsgevonden. Door de nieuwbouw is de portefeuille met € 55,0 miljoen gestegen. Door verkoop van eenheden daalde de portefeuille met respectievelijk € 69,5 miljoen. Het restant betreft overige mutaties waaronder de sloop van de containers Wenckebachweg.

Mutatie objectgegevens -/- € 62,8 miljoen

De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht

Contractuur en leegstand + € 31,1 miljoen

De gemiddelde contractuur van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van € 516,69 in 2018 naar € 529,64 in 2019 (+2,51%). De gemiddelde contractuur van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 826,28 in 2018 naar € 857,64 in 2019 (+3,8%). Door een stijging van het aantal leegstaand woningen in de toegelaten instelling van 232 naar 259 wordt het positieve effect verminderd. Bij Lieven de Stad is het aantal leegstaande woningen nagenoeg gelijk.

Maximaal redelijke huur + € 68,3 miljoen

Bij de actualisatie van de portefeuillestrategie is besloten om in de toegelaten instelling de verhouding tussen de primaire en secundaire doelgroep te wijzigen. Hierdoor heeft de Key de mogelijkheid om meer te verhuren aan de secundaire doelgroep. Dit is in overeenstemming met de samenwerkingsafspraken die in 2019 gemaakt met de gemeente Amsterdam. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde. De maximaal redelijke huren voor de woningen zijn in de toegelaten instelling gestegen van € 747,44 in 2018 naar € 769,04 in 2019 (+2,89%). De gemiddelde maximale huur van woningen in Lieven de Stad zijn gestegen van 1.033,63 in 2018 naar 1.045,36 in 2019 (+1,13%), maar dat is minder dan de prijsinflatie. Hier zien we juist de aandacht voor de betaalbaarheid van vrije sector woningen in het middensegment terug. Dit leidt tot een lichte daling van de marktwaarde in dit segment.

WOZ-waarde -/- € 44,4 miljoen

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van 236.845 in 2018 naar 262.047 in 2019 (+10,6%). De gemiddelde WOZ waarde van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 359.770 in 2018 naar € 384.712 in 2019 (+6,9%). De verhoging van de WOZ waarde heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 44,4 miljoen.

Achterstallig onderhoud -/- € 76,1 miljoen

Het achterstallig onderhoud is geschat op basis van technische inspecties en ramingen in lijn met de definitie van achterstallig onderhoud zoals opgenomen in het Handboek. In totaal (voor woningen en BOG) is nominaal een bedrag van € 168,1 miljoen (2018:97,1 miljoen) ingerekend. Dit bedrag is ten opzichte van vorig jaar verhoogd doordat voor het onderwerp brandveiligheid een betere inschatting voorhanden is en meer verbeterprojecten zijn gestart waardoor betere ramingen op complexniveau beschikbaar zijn. Deze aspecten zijn in overeenstemming met de uitkomsten van de actualisatie van onze portefeuillestrategie die in 2019 heeft plaatsgevonden.

Erfpacht -/- € 47,1 miljoen

De eigendomssituatie van de grond waarop het vastgoed is gesitueerd, is in eerste instantie vastgesteld op basis van kadastrale gegevens. Evenals in de waardering 2018 is er onzekerheid over de initiële situatie bij circa 10% van de eenheden. Daar waar afwijking zijn met onze eigen erfpachtregistratie is voorzichtigheidshalve zoveel mogelijk uitgegaan van een erfpachtsituatie. Momenteel loopt hier een verbeterproject samen met het Kadaster om deze onzekerheid weg te nemen. Dit leidt ertoe dat voor € 47,1 miljoen meer aan erfpachtlasten is opgenomen in de waardering.

Methodische wijzigingen +€ 6,1 miljoen

Dit betreft met name de aanpassing van de berekening van het instandhoudings- en mutatieonderhoud. Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario. In het doorexploiteerscenario wordt, in tegenstelling tot het uitpondscenario, uitgegaan van instandhoudingskosten behorende bij een langjarige exploitatiehorizon. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het doorexploiteerscenario is gestegen. Per saldo heeft dit een positief effect van € 6,1 miljoen op de marktwaarde.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen + € 626,0 miljoen

De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht

Disconteringsvoet + € 518,7 miljoen

De discontoeten zoals nader toegelicht in de gebruikte vrijheidsgraden is ten opzichte van 2018 gedaald met circa 0,3%. Deze daling wordt verklaard doordat de markt is verbeterd onder andere vanwege de ontwikkeling van de rentestand. Als gevolg van de algemene marktontwikkeling is de disconteringsvoet met 0,2% gedaald. Daarnaast zijn de disconteringsvoet met 0,1% gedaald omdat we meer onderhoud inrekenen in de marktwaarde zowel achterstallig als door wijziging van het handboek. Hierdoor wordt het risico verminderd dat de technische staat van een complex onvoldoende is meegewogen in de portefeuillewaardering. De verlaging heeft een positief effect van € 518,7 miljoen.

Leegwaarde en leegwaardestijging + € 142,7 miljoen

De gemiddelde leegwaarde van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van € 282.741 in 2018 naar € 292.645 in 2019 (+3,5%). De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van € 398.085 in 2018 naar € 404.459 in 2019 (+1,6%). Deze stijging zijn in overeenstemming met de marktontwikkelingen het afgelopen jaar. Dit zorgt voor een positief effect op de marktwaarde. De leegwaardestijging in de toekomstige jaren is naar beneden bijgesteld. Dit heeft een negatief positief op de marktwaarde. Per saldo is het positieve effect € 106,7 miljoen. Tenslotte heeft de herrubricering van de vooruitbetaalde kosten in de planmatig onderhoud VvE's eenmalig een positief effect van € 36 miljoen op de berekening van de leegwaarde.

Macro-economische parameters -/- € 65,0 miljoen

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2019 lager ingeschat dan in 2018. Deze inschatting is overgenomen uit het Handboek. De komende jaren stijgt de prijsinflatie van 1,3% naar 2,0% in 2023. In het handboek 2018 werd uitgegaan van een inflatie van 2,3% in 2020 die vervolgens daalde naar 2,0% in 2022. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaarde van € 65,0 miljoen.

Belasting, verzekeringen en verhuurdersheffing + € 31,1 miljoen

De verhoging van de WOZ waarde zorgt voor hogere kosten bij zowel de verhuurderheffing als de belasting en verzekeringen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de WOZ- waarde ontwikkeling. Door verlaging van de tarieven voor OZB en waterschapsbelasting zien we een positief effect op de marktwaarde van € 56,4 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse toegelaten instelling

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is voor de woonegelegenheden de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Scenario Bedragen x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde
Instandhoudingsonderhoud	+ € 100 per jaar	-89.467
Leegwaardeontwikkeling	op inflatie vanaf 2020	-23.557
Huurstijging	op inflatie vanaf 2020	-126.492
Disconteringsvoet	+ 50 basispunten	-742.876

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 5.600. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 170 gesplitst in 168 DAEB- en 19 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 96,5 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 74,9 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor EUR € 157,8 miljoen gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. 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 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Key en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van De Key.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

<i>De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) van de beleidswaarde zijn als volgt:</i>	2019
Streefhuur van xx% van de maximaal redelijke huur	85%
Streefhuur per maand	€ 650
Onderhoudsnorm	€ 1.908
Beheerlasten	€ 970
Disconteringsvoet	5,40%

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

<i>Verloop marktwaarde naar beleidswaarde</i>	2019	2018	Vershil
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	5.950.416	5.404.235	546.181
Stap 1: beschikbaarheid	111.732	-287.375	399.107
Stap 2: betaalbaarheid	-2.467.135	-1.976.689	-490.446
Stap 3: kwaliteit	-732.149	-206.885	-525.264
Stap 4: beheer	-283.187	-326.503	43.316
Beleidswaarde	2.579.677	2.606.783	-27.106

In de eerste stap wordt het aantal complexen die uitponden als hoogste waarde hebben in de marktwaarde gecorrigeerd. Het aantal waarderingscomplexen met uitponden is beperkt. Daarnaast is het handboek 2019 gewijzigd ten opzichte van 2018. Hierdoor worden in deze stap ook de overdrachtskosten gecorrigeerd. Dit was in 2018 nog niet het geval. Dit levert ten opzichte van 2018 ook een positief verschil op.

De afslag in betaalbaarheid is gestegen mede als gevolg van de gedaalde disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet wordt overgenomen uit de marktwaarde. Zie de toelichting op de waardeveranderingen in de marktwaarde.

De afslag kwaliteit is gestegen doordat bij de bepaling van de onderhoudskasstromen een langere periode is gehanteerd van 30 jaar (2018; 15 jaar). Tevens is rekening gehouden met een actualisatie van de definitie voor onderhoud en investeren. Hierdoor worden kasstromen in verbeterprojecten eerder deels als onderhoud geclassificeerd. Beide effecten zijn in overeenstemming met onze Meerjarenbegroting. Daarnaast zijn de toegerekende organisatiekosten in 2019 verdeeld tussen onderhoud en beheer conform het Handboek. Dit leidt tot een verschuiving van kosten van de afslag beheer naar de afslag kwaliteit.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Bedragen x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-265.896
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-169.455
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	312.430
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-208.804

Overdracht bezit Zandvoort

In de koers van De Key voor Zandvoort is aangegeven dat De Key op zoek gaat naar een corporatie die het bezit in Zandvoort wil overnemen. In 2019 zijn gesprekken gevoerd met mogelijk geïnteresseerde corporaties. Samen met de huurders en de gemeente Zandvoort is een toetsingskader opgesteld, waaraan de geïnteresseerde corporaties dienen te voldoen. Begin 2019 is het proces voor de zoektocht van een nieuwe corporatie voor Zandvoort formeel gestart. Als dit proces niet succesvol wordt afgerond, dan blijft het bezit bij De Key. Dit is zo afgesproken met onze huurdersorganisatie en de gemeente. De beslissing over een eventuele overdracht wordt in het derde kwartaal van 2020 verwacht. Indien het proces succesvol wordt afgerond, heeft de overdracht van het bezit aan een andere corporatie nauwelijks effect op de ICR. In het biedingenproces heeft De Key aangegeven dat onderdeel van de prijsvorming is dat een gegarandeerd deel van de rentelasten worden overgenomen. Hierdoor blijft de positieve ontwikkeling van de ICR in de DAEB-tak geborgd voor De Key.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Aanschafprijs	86.310	32.248
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.391	-8.040
Boekwaarde per 1 januari	83.919	24.208
Herrubricering project Columbusplein	-	3.897
Boekwaarde per 1 januari 2019	83.919	28.105
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	71.790	57.420
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-58.881	-
Overboeking naar kosten	-	-133
Vrijval voorziening afgeboekte projecten	-	34
Waardeverandering	-6.928	-1.507
	5.981	55.814
Aanschafprijs	99.219	86.310
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.319	-2.391
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	89.900	83.919
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	96.835	84.854
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-6.935	-935
	89.900	83.919

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 6,9 miljoen (2018: € 0,9 miljoen) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 2,4 miljoen (2018: € 1,5 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar 2019 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1,9 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2018: € 0,5 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,3% (2018: 1,3%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 1,9% (2018: 1,9%) 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.

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Materiële vaste activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Aanschafprijs	14.797	3.673	18.471	13.833	3.463	17.296
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.144	-1.829	-2.973	-1.221	-1.615	-2.836
Boekwaarde per 1 januari	13.653	1.844	15.497	12.612	1.848	14.459
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
Investeringen	831	1.621	2.452	1.279	634	1.913
Buitengebruikstelling	-	-	-	-314	-424	-738
Afschrijvingen	-191	-714	-905	-166	-709	-875
Correctie afschrijven buitengebruikstelling	-	-	-	243	495	738
	640	907	1.547	1.042	-4	1.038
Boekwaarde per 31 december	14.293	2.751	17.044	13.653	1.844	15.497
Aanschafprijs	15.628	5.294	20.923	14.797	3.673	18.471
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.335	-2.543	-3.878	-1.144	-1.829	-2.973
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	14.293	2.751	17.044	13.653	1.844	15.497

In de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen lease overeenkomsten opgenomen. De bedrijfsgebouwen aan de Turbinestraat 6 staat op eigen grond. Voor het bedrijfsgebouw aan de Hoogte Kadijk 179 is de erfpacht afgekocht tot 31 oktober 2049.

De toegelaten instelling is een investeringsverplichting aangegaan ter grootte van € 13,25 miljoen inzake de verbouwing van het kantoor aan de Hoogte Kadijk 179. Na de verbouwing voldoet het kantoorpand aan de hoogste BREAAM vereisten. De mogelijke subsidie hiervoor bedraagt € 0,2 miljoen. Met de Belastingdienst wordt overlegd over de teruggave van € 0,5 miljoen aan betaalde overdrachtsbelasting. Deze overdrachtsbelasting is betaald bij de fusie tussen de toegelaten instelling en Stichting Beheer Hoogte Kadijk.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 0,0 miljoen per 31 december 2019 (2018: € 0,7 miljoen).

Financiële vaste activa

Bedragen x € 1.000	3.1 Andere deelnemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2019	20.898	-	1.974	22.872
Mutaties in het boekjaar				
Dotatie voorziening	-	15.417	-	15.417
Vrijval / aflossingen	-	-	-366	-366
Resultaat deelnemingen	66	-	-	66
Desinvesteringen	-10.638	-	-	-10.638
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2019	10.326	15.417	1.608	27.351

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

3.1 Andere deelnemingen

	Vestigingsplaats	Aandeel	Deelnemingswaarde ultimo 2019	Deelnemingswaarde ultimo 2018
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,00%	-	10.603
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	-	24
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)	15	15
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%	1.091	853
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,28%	1.595	1.932
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	Amsterdam	25,00%	104	51
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	Amsterdam	25,00%	1.317	1.144
Beurs van Berlage Café B.V.	Amsterdam	25,00%	-	-
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Amsterdam	25,00%	5.973	6.045
			10.326	20.898

1) In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA (39 leden per 31 december 2019).

De entiteiten IJburgermaatschappij C.V. en IJ-mij Beheer B.V. zijn in 2019 geliquideerd.

3.2 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling heeft de VSO2 op 9 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woonstichting Lieven de Key opgezegd vóór 1 december 2018 en derhalve van toepassing op het jaar 2019.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,05% (2018: 3,13%).

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

Bedragen x € 1.000	2019
Stand per 1 januari	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	15.417
Stand per 31 december	15.417

Van deze vorderingen is een bedrag van € 1,489 miljoen (2018: nihil) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

Bedragen x € 1.000	Commercieel	Fiscaal	Verschil	21,70%	Contante waarde
Waarde van vastgoed in exploitatie	5.945.066	4.642.583	1.302.483		
Vastgoed met hogere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	-5.232.606	-3.704.083	-1.528.523		
Vastgoed met lagere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	712.460	938.500	-226.040		
Te waarden afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen komende jaren worden gerealiseerd)			-94.748	-20.560	14.124
Verrekenbare/belastbare tijdelijk verschillen uit hoofde van grond- en ontwikkelposities	25.781	31.917	-6.136	-1.332	1.293
				-21.892	15.417

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 1.397 miljoen (2018: nihil).

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De Key voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De Key heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 487 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 1.242 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 1.729 miljoen). De Key heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

Grond- en ontwikkelposities

Door de verwachte verkoop van grond- en ontwikkelposities in de komende jaren worden de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Ultimo 2019 zijn er geen fiscaal verrekenbare verliezen aanwezig (2018: nihil).

3.3 Overige vorderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Leningen U/G	5.004	5.258
Af: voorziening leningen U/G	-4.504	-4.458
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.066	1.132
Overige vorderingen	42	42
	1.608	1.974

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico voor een bedrag van € 4,5 miljoen (2018: € 4,5 miljoen). Dit betreft zowel een langlopende vordering uit hoofde van de startersrenteregeling als een langlopende vordering uit hoofde van de herstructurering van buitenlandse activiteiten in Suriname.

Het schuldrestant van Woonstichting Sekrepatu (Sekrepatu) in Suriname aan Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) bedraagt ultimo 2019 € 10,3 miljoen. Conform de leningafspraken met de houdstermaatschappijen (Lieven de Stad) van de woningcorporaties heeft SFS in december 2019 een bedrag van € 0,338 miljoen aan elk van de houdstermaatschappijen, zijnde een extra aflossing en rente over 2019 betaald. Het uitstaand schuldbedrag tussen de houdstermaatschappijen en SFS bedraagt derhalve ultimo 2019 € 3,5 miljoen. De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. De netto huuropbrengsten ontwikkelen zich negatief, er is sprake van hoge structurele leegstand en betalingsachterstanden. Dit heeft gevolgen voor de aflossingscapaciteit van Sekrepatu vanaf 2019. In 2020 is een nieuwe valutawet en wordt wellicht een nieuwe Huurwet in Suriname ingevoerd, de consequenties hiervan voor Sekrepatu zijn nog onduidelijk. De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst zullen deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden is ook een voorziening ad € 3,0 miljoen getroffen bij de houdstermaatschappijen van de corporaties.

Voorraden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	1.744
Bijzondere waardevermindering	-	-
	-	1.744
4.2 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	49.426	52.235
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-18.711	-18.746
Onderhoudsmaterialen	59	148
	30.774	33.637
TOTAAL VOORRADEN	30.774	35.381

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

De positie ABC van Hall is overgeboekt naar de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de exploitatie op basis van recente besluitvorming.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties 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).

De grond- en ontwikkelposities betreffen de volgende posities:

- Een grondpositie van 1,16 ha in Haarlem
- Een grondpositie van 16,0 ha grond Bergwijkdreef in Diemen
- Een grondpositie van 0,09 ha grond De Marel in Hillegom
- Een grondpositie van 13,5 ha grond Nieuw Noord in Zandvoort
- Een grondpositie van 0,04 ha grond aan de Van Hallstraat in Amsterdam
- Een grondpositie van 10,4 ha verkregen op het grondgebied van de Gemeente Ouder Amstel.

Een grondpositie van € 10 miljoen in Haarlem. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de afgesloten verkoopovereenkomst met een derde partij met een levering uiterlijk 1 juni 2022.

In 2010 heeft De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling op grond Bergwijkdreef in Diemen niet op korte termijn te starten. Op een deel van dit terrein vindt de verhuur plaats via tijdelijke exploitatie van studenteneenheden.

Op basis van haar strategische portefeuillebeleid heeft De Key besloten om de grond van De Marel in Hillegom te verkopen.

Voor een verder toelichting op de grondpositie in Zandvoort wordt verwezen naar de paragraaf 'Overdracht bezit Zandvoort' opgenomen onder 'Vastgoedbeleggingen'.

In 2011 heeft De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling op grond Van Hallstraat in Amsterdam niet op korte termijn te starten.

De grondpositie Gemeente Ouder Amstel heeft thans een recreatiebestemming. Deze grondpositie is in 2014 verkocht, waarbij in de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat Lieven de Stad B.V. een nabetaling ontvangt wanneer de grondlocatie door de koper wordt doorverkocht. De Key (Lieven de Stad) heeft eenmalig een recht van terugkoop op het moment dat koper op 31 december 2023 geen nabetaling verricht. Indien de koper voor deze datum de nabetaling voldoet dan vervalt het recht van terugkoop. Aangezien de terugkoopprijs significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopdatum is sprake van een financieringstransactie en (vooral nog) niet van een verkooptransactie. Derhalve is de grondpositie in de balans verantwoord. Het vooruitontvangen bedrag uit de verkoopovereenkomst is verantwoord onder de post 'overige schulden' en 'overlopende passiva'. Er zal sprake zijn van een verkooptransactie op het moment dat de koper voldoet aan de nabetalingsverplichting (en recht op terugkoop daarmee vervalt) dan op het moment dat recht op terugkoop vervalt.

5.0 Onderhanden projecten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Geactiveerde kosten	8.400	8.187
Af: gedeclareerde termijnen (verantwoord als omzet)	-7.945	-7.945
Af: projectvoorzieningen	-	-
	455	242

De voorraad onderhanden projecten heeft betrekking op het project Blok 59 en is ultimo 2018 uitverkocht.

In de kostprijs van het onderhanden project is in 2019 voor een bedrag van € 0,2 miljoen (2018: € 0,3 miljoen) aan rente geactiveerd met een gemiddelde rentevoet van 1,9% (2018: 1,9%).

Vorderingen

Naar verwachting hebben de onder de vorderingen opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

6.1 Huurdebiteuren

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Huurdebiteuren	4.431	5.403
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-2.509	-3.120
	1.922	2.283

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

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
IJ-mij beheer B.V.	-	21
	-	21

In 2019 is de entiteit IJ-mij Beheer B.V. geliquideerd.

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Vennootschapsbelasting	-	289
	-	289

6.4 Overige vorderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Debiteuren	2.380	2.648
Nog te ontvangen subsidiebedragen	5.012	-
Overige vorderingen	803	646
	8.195	3.294

In de debiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen van € 0,4 miljoen (2018: € 0,6 miljoen).

6.5 Overlopende activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Vooruitbetaalde kosten	183	255
Nog te verrekenen korting verhuurdersheffing	9.810	-
Nog te factureren aan VvE's	34	10
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's	43.250	43.350
Overig	1.738	525
	55.015	44.140

Voor de post 'nog te verrekenen korting verhuurdersheffing' geldt dat er in 2019 een tweetal projecten opgeleverd waarop vermindering verhuurdersheffing is aangevraagd. Voor één van deze projecten is de definitieve beschikking binnen. Voor het andere project geldt dat de bevestiging van de aanvraag is ontvangen, maar de gereedmelding in 2020 wordt uitgevoerd. Op balansdatum voldoen we aan de voorwaarden.

De vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's betreft het aandeel van De Key in het onderhoudsfonds van een VvE. Dit aandeel in het onderhoudsfonds heeft voor De Key het karakter van vooruitbetaalde kosten (recht op planmatig onderhoud). De vooruitbetaalde kosten hebben in het algemeen een verwachte looptijd van langer dan 1 jaar.

7.0 Liquide middelen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Vrij opneembare banktegoeden	140.819	119.275
	140.819	119.275

De banktegoeden zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

8.1 Eigen vermogen

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

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Stand per 1 januari	4.421.054	3.876.725
Geconsolideerd resultaat na belastingen	647.001	544.329
Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen	-	-
Totaalresultaat van de rechtspersoon	647.001	544.329
Stand per 31 december	5.068.055	4.421.054

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Stand per 1 januari	935	4.074
Herrubricering project Columbusplein	-	-3.897
Stand per 1 januari	935	177
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	6.403	935
Onttrekkingen	-403	-177
Stand per 31 december	6.935	935
Looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd > 1 jaar	6.935	935

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten in de Houthavens.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Bedragen x € 1.000	2019
Stand per 1 januari	28.827
Vrijval ten gunste van het resultaat	-28.827
Stand per 31 december	-

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

De latenties met een resterende looptijd van 1 jaar en korter bedragen € 0 (2018: € 1.616).

Voor nadere toelichting zie Latente belastingvorderingen.

9.3 Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	2019	2018
Stand per 1 januari	2.376	156
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoeging ten laste van resultaat	868	2.220
Onttrekkingen	-2.158	-
Stand per 31 december	1.086	2.376

De post overige voorzieningen is gevormd voor € 0,9 miljoen aan loopbaanontwikkelingsbudget en € 0,2 miljoen aan juridische geschillen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 0,2 miljoen, aangezien in 2020 een vonnis is gewezen in het nadeel van de toegelaten instelling.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0,9 miljoen.

10.1 Langlopende schulden

Bedragen x € 1.000	2019
Schuldrestant	1.201.071
Kortlopende schulden	-23.169
Stand per 1 januari 2019	1.177.902
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Aflossingen	-23.169
Saldo	-23.169
Schuldrestant	1.177.902
Aflossingsverplichting komend jaar	-25.000
Stand per 31 december 2019	1.152.902
Looptijd korter dan 1 jaar	25.000
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	100.408
Looptijd langer dan 5 jaar	1.052.494

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft volledig betrekking op de toegelaten instelling.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,90% (2018: 3,94%). 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:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019
Vastrentende leningen	694.913
Basisrenteleningen	482.989
Stand per 31 december 2019	1.177.902

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 4,05%.

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 9 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 -0,02% en 0,22%.

Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1.176,4 miljoen (2018: € 1.199,2 miljoen). Het restant van € 1,6 miljoen (2018: € 1,9 miljoen) wordt geborgd door de gemeente Diemen.

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft tevens een rekening-courantkrediet verstrekt. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt per 31 december 2019 € 18 miljoen (2018: € 18 miljoen) en de rente Euribor plus 1,5%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 32,0 jaar (2018: 32,0 jaar).

Zekerheden

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 1.177,9 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting De Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 5.950,4 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar Financiële instrumenten.

10.2 Overige schulden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Stand per 1 januari	6.526	5.786
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Vermeerdering waarborgsommen	680	768
Vermindering a.g.v. terugbetaling	-25	-28
Stand per 31 december	7.181	6.526

De overige schulden bestaan 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.

Kortlopende schulden

Naar verwachting hebben de onder kortlopende schulden opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Kortlopend deel langlopende schulden	25.000	23.169
Stand per 31 december	25.000	23.169

Zie voor een nadere toelichting de post langlopende schulden.

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
IJburgermaatschappij C.V.	-	10.757
	-	10.757

De rekening courant is vereffend met de afrekening van het kapitaal in de C.V. bij opheffing in 2019.

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Omzetbelasting	2.885	1.800
Vennootschapsbelasting	10.629	6.859
Loonheffing	1.119	1.061
Premies sociale verzekeringen	3	-
Pensioenen	290	270
	14.926	9.990

11.4 Overige schulden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Te verrekenen met bewoners	3.737	4.238
Overige schulden	3	-
	3.740	4.238

11.5 Overlopende passiva

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Niet vervallen rente op geldleningen	16.562	17.073
Vooruitontvangen huur	18.759	17.954
Nog te betalen bedragen projecten	4.521	2.379
Vooruitontvangen bedrag	5.660	5.660
Nog te betalen kosten	2.142	2.833
	47.644	45.899

Het vooruitontvangen bedrag ad € 5,7 miljoen heeft betrekking op afgesloten verkoopovereenkomst in 2014 met betrekking tot de grondpositie in de Gemeente Ouder Amstel. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting opgenomen onder 'Vorraden'. Naar verwachting heeft dit bedrag een looptijd van langer dan 1 jaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

De toegelaten instelling zet geen afgeleide financiële instrumenten in.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico inzake vorderingen langer dan 1 jaar is € 1,6 miljoen. Voor ruim 1 miljoen heeft dit betrekking op gedeeld eigendom van verkochte woningen. Rekening houdend met de waardevastheid van het vastgoed is het risico beperkt. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen korter dan 1 jaar is € 65,1 miljoen. In dit bedrag is voor € 43,3 miljoen aan vooruitbetaalde kosten aan VvE's opgenomen. Dit bedrag is gespreid over veel verschillende VvE's. In de reglementen van VvE's is opgenomen dat bedragen niet zonder besluitvorming voor andere doeleinden kunnen worden opgenomen. Het kredietrisico is gering. Voor € 9,8 miljoen heeft het kredietrisico betrekking op te ontvangen korting verhuurdersheffing van een overheidslichaam. Ook dit risico is gering. In de overige vordering is voor ruim € 4 miljoen aan nog te ontvangen subsidies opgenomen op gemeente Amsterdam. Deze subsidies zijn in 2020 reeds ontvangen. Het kredietrisico op liquide middelen bedraagt € 140,8 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,4 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken die volgens minsten twee van de drie ratingbureau's Moody's en/of Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.

Renterisico en kasstroomrisico

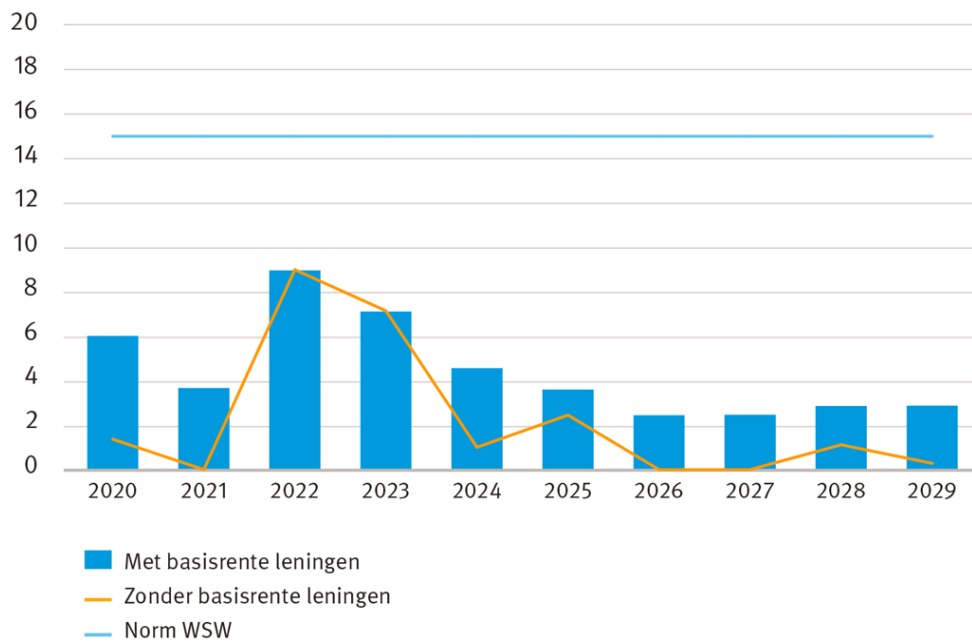
De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is erop gericht om flexibiliteit van de leningenportefeuille op middellange termijn te vergroten. Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

In de onderstaande grafiek wordt het renterisico weergegeven.

Ontwikkeling renterisico



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 vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%.

Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 467k in 2019 (2018: € 482k) stijgen.

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 € 125,9 miljoen en € 85,3 miljoen in respectievelijk 2020 en 2021. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat basisrenteleningen slechts voor 50% meetellen in het berekenen van het renterisico zoals weergegeven in bovenstaande figuur.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

Bedragen x € 1 miljoen	2020	2021
Renteconversie regulier	14,2	-
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	-	-
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	109,9	85,3
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	1,8	-
Stand per 31 december	125,9	85,3

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is erop gericht om haar investeringen met zoveel mogelijk eigen middelen te financieren en daarmee het renterisico in de exploitatie te verminderen op de lange termijn.

Valutarisico

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

Prijsrisico

De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de borging van het WSW beschikbaar blijft.

Concentratie liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	744.706
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	430.062
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	1.814
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	-
Overige	1.320
Stand per 31 december 2019	1.177.902

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en 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. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Mitigerende maatregelen

De toegelaten instelling ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn van tenminste € 40 miljoen. Deze risicobuffer is nodig om te allen tijde aan onze korte termijn betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

De buffer is samengesteld uit circa € 22 miljoen liquide bankstand en € 18 miljoen kredietfaciliteit van onze huisbank.

Onze kredietfaciliteit heeft de volgende kenmerken:

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 18 miljoen. De te betalen rente bedraagt Euribor plus 150 basispunten (2018: Euribor plus 150 basispunten).

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. De reële waarde van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten kan als volgt worden weergegeven:

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2019 € 2.023,1 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 2019. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2019 € 1.177,9 miljoen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie, aankoop van woningen/onroerend goed en eigen kantoorpand tot een bedrag van € 117,1 miljoen (2018: € 196,8 miljoen).

Daarnaast is er sprake van een voorwaardelijke investeringsverplichting op basis van een afgesloten voorwaardelijke koopbevestiging sociale woningen met een voorlopige koopsom van € 16 miljoen. In 2020 zal naar verwachting een turn-key overeenkomst worden afgesloten voor een koopsom van € 12 miljoen (afname doordat sprake is van een lager aantal sociale woningen).

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2019 € 45,3 miljoen (2018: € 46,2 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85.% (2018 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. In de berekening telt het schuldrestant van collegiale leningen voor 33,3% mee en voor variabele hoofdsomleningen wordt ervan uitgegaan dat 75% van de maximale hoofdsom is opgenomen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2020 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2019 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. De heffing voor 2019 was nihil (2018: € 2,4 miljoen).

De minister van BZK stelt jaarlijks voor 1 oktober de hoogte vast van de saneringsheffing voor het lopende jaar. De minister doet dit op basis van een onderbouwd advies van WSW als gemandateerd saneerder.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot € 720,42 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2019 gemaximeerd op € 270.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Het tarief vanaf 2020 bedraagt 0,562%, in 2022 0,563% en vanaf 2023 0,557%. In de 'Kamerbrief over Prinsjesdag maatregelen Woningmarkt' heeft de minister een structurele heffingsvermindering van € 100 miljoen per jaar aangekondigd. Rekening houdend met deze vermindering worden de tarieven naar verwachting met 0,03% verlaagd.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 0,9 miljoen (2018 € 1,2 miljoen). De canonverplichtingen lopen tot het jaar 2064.

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties

De toegelaten instelling heeft samenwerkingsverbanden in de vorm van vennootschap onder firma (VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere) en commanditaire vennootschap (Beurs van Berlage CV). De (commanditair) vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die deze VOF's en CV's zijn aangegaan.

Claims

Tegen de toegelaten instelling en/of groepsmaatschappijen zijn diverse claims ingediend die door haar/hen worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2019 voor een bedrag van € 3,2 miljoen exclusief BTW aan overige verplichtingen (2018: € 4,2 miljoen exclusief BTW). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Korter dan 1 jaar	1.399	3.311
Tussen 1 en 5 jaar	1.815	642
Langer dan 5 jaar	-	225
	3.214	4.178

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

12 Huuropbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Netto huren DAEB	178.523	173.969
Netto huren Niet-DAEB	42.775	42.145
	221.298	216.114
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-3.007	-1.776
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB	-2.694	-2.818
	215.597	211.520

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,56% (2018: 0,65%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,58% (2018: 0,56%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 2,594% (2018: 2,164%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2019 is 1,6% (2018: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2019 dus 2,6% (2018: 2,4%).

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

14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Directe kosten verhuur en beheer	5.130	3.407
Toegerekende organisatiekosten	18.303	14.932
	23.433	18.339

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Planmatig onderhoud	16.710	20.027
Mutatieonderhoud	5.912	9.179
Reparatie- / klachtenonderhoud	15.573	16.536
Toegerekende organisatiekosten	9.831	8.005
	48.026	53.747

De daling van het planmatig onderhoud ten opzichte van 2018 is een bewuste keuze geweest bij het opstellen van de Meerjarenbegroting 2019-2023. Door in 2019 minder planmatig onderhoud uit te voeren, was er intern ruimte om gezamenlijk de portefeuillestrategie te actualiseren en de opgave aan verbeterprojecten de komende periode te plannen. In de komende jaren zal in overeenstemming met de laatste meerjarenbegroting het bedrag aan planmatig onderhoud per jaar stijgen.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	602	601
Verhuurderheffing	18.294	27.303
Erfpacht	1.116	917
Verzekeringen	1.691	1.642
Belastingen	9.230	8.222
Bijdrage heffing saneringssteun	-	2.455
Diversen	863	1.936
	31.796	43.076

17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft voornamelijk het ontwikkelrecht van het project Lieven.

18 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2019 zijn vanuit bestaand bezit 170 woningen, 12 niet-woningen en 12 parkeerplaatsen verkocht (2018: 130 woningen, 7 niet-woningen en 24 parkeerplaatsen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn er 209 woningen en 1 niet-woning uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2018: 27 niet-woningen).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2019 circa 73,7% van de verkoopprijs van deze complexen (2018: 64,4%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	451.018	482.046
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	87.461	50.017
Waardeveranderingen buitengebruikstelling containers	-	-496
	538.479	531.567

De waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie en DAEB vastgoed in exploitatie 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 vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.928	-1.507
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-2.814	2.088
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	38	-
	-9.704	581

De waardeverandering op grond- en ontwikkelposities betreft voornamelijk de herwaardering van een grondpositie in Zandvoort als gevolg van een hertaxatie. Zie voor nadere toelichting de voorraad grond.

21 Overige organisatiekosten

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur-, verkoop- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De directe kosten zijn gebaseerd op kostenplaatsadministratie. De indirecte personeelskosten worden toegerekend op basis van inschatting van de werkzaamheden per functie. De overige indirecte kosten worden verdeeld op basis van verhouding van fte's.

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Lonen en salarissen	25.160	23.065
Uitzendkrachten, inleen etcetera	4.950	4.182
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	905	875
Juridische kosten	242	341
Huisvestingskosten	1.153	1.072
Automatiseringskosten	2.128	1.764
Advieskosten	1.979	1.581
Kantoorkosten	567	623
Vervoerskosten	989	977
Verhuurskosten	970	356
Overige algemene kosten	2.306	2.220
Administratie tarief servicekosten	-369	-410
Dekking huismeester	-800	-1.264
Dekking overig	-67	-106
Diverse opbrengsten	-1.289	-1.505
	38.824	33.771

Organisatiekosten toegerekend aan:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Totale organisatiekosten	38.824	33.771
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-18.303	-14.932
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-9.831	-8.005
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-1.256	-996
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-1.092	-868
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-5.569	-6.433
Overige organisatiekosten	-2.773	-2.537
	-	-

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 297 (2018: 287). In de dochtermaatschappijen waren er in 2019 gemiddeld 4 werkzaam (2018: 4). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2018: idem). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

<i>Gemiddeld aantal werknemers</i>	2019	2018
Directie en staf	68	64
Financiën & Control	30	29
Wonen	156	152
Vastgoed	47	46
	301	291

Lonen en salarissen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Salarissen	17.218	16.197
Sociale lasten	2.858	2.603
Pensioenen	2.692	2.557
Overige personeelskosten	2.392	1.708
	25.160	23.065

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.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen)
- De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

Per 31 december 2019 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 113,2%. Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2019 (evenals ultimo 2018) lager was dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een pensioenfonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2019 heeft SPW een reservetekort (idem ultimo 2018). Zolang er een reservetekort is, wordt door het pensioenfonds jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

22 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Andere rentebaten	2.283	565
	2.283	565

In de rentebaten is € 2,1 miljoen (2018: € 0,5 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten verantwoord.

23 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Rentelasten	-47.191	-48.820
Soortgelijke kosten	-242	-212
	-47.433	-49.032

24 Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met Far West Holding B.V., Far West Projecten B.V., Lieven de Stad B.V., Monumenten de Key B.V., Beurs van de Key B.V., Principaal B.V. en Driedee B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de toegelaten instelling geldende fiscale faciliteiten.

De belangrijkste componenten van het belastingresultaat zijn:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Acute belastinglast fiscale eenheid	-15.141	-6.625
Acute belastinglast buiten fiscale eenheid	-313	-769
Mutaties latente belastingen	44.244	-35.174
Correcties voorgaande periode	6.886	-
	35.676	-42.568

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). De acute belastinglast voor de fiscale eenheid in de winst-en-verliesrekening over 2019 bedraagt € 15,1 miljoen ofwel 2,6% van het resultaat vóór belastingen (2018: 0,9%).

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening	611.259
Vennootschappen/stichting buiten fiscale eenheid Vpb	-4.914
Resultaat voor belastingen de fiscale eenheid	606.345
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-519.288
- Verkoop vastgoedportefeuille	15.240
	-504.048
Fiscale correcties	
Fiscaal lagere rentelasten	14.101
Beperkt aftrekbare kosten	61
Vorming fiscale herinvesteringsreserve (HIR)	-31.472
Afschrijvingen	-7.645
Fiscaal hogere lasten onderhoud	-1.443
Saneringsbijdrage	-
	-26.398
Belastbaar bedrag	75.899
Af: Verliescompensatie	-9.936
Acuut belastbaar bedrag	65.963
Acute belastinglast	15.141

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar Financiële vaste activa.

Na verliesverrekening resteert € 0 miljoen (2018: € 9,9 miljoen) als verrekenbaar verlies met toekomstige winsten.

25 Resultaat deelnemingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-338	335
IJ-mij beheer B.V.	2	-
VvE Beheer Amsterdam B.V.	239	-99
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	-72	1.821
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	53	-3
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	173	333
VOF Deo Terrein	-	17
IJburgermaatschappij C.V.	9	-1
	66	2.403

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants NV 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 lid 1 en 2 BW.

Voorgaand jaar waren de ten laste gebrachte honoraria van EY Accountants LLP.

<i>Bedragen x € 1.000</i>	KPMG 2019
Onderzoek van de jaarrekening 2019	418
Andere controleopdrachten	30
	448

<i>Bedragen x € 1.000</i>	EY 2018
Onderzoek van de jaarrekening 2018	435
Andere controleopdrachten	84
	519

De honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening zijn toegerekend aan het boekjaar waarop de betreffende jaarrekening betrekking heeft, ongeacht wanneer de werkzaamheden zijn/worden verricht. De bedragen zijn exclusief 21% BTW.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag met uitzondering van de volgende transacties:

- zoals toegelicht bij vorderingen op groepsmaatschappijen in de enkelvoudige jaarrekening wordt op de rekening-courant positie met Lieven de Stad B.V. geen rente in rekening gebracht.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. De overige transacties hebben onder meer betrekking op de doorbelasting van diensten en personeel aan Lieven de Stad. Voor de doorbelasting zijn tussen de toegelaten instelling en Lieven de Stad B.V. service level agreements afgesloten

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in enkelvoudige jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Uitbraak Corona-virus

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woonstichting Lieven de Key.

De (economische) effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op:

- het betalingsgedrag van onze huurders en voornamelijk met name in de niet-DAEB.
- de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie, hetgeen effect heeft op inkomende kasstromen uit verkopen.
- het investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie / dagelijks onderhoud ook onze huurders.
- de renteontwikkeling die effecten heeft op zowel renteherzieningen als de waardering van het vastgoed. Beide hebben invloed op onze leningencapaciteit.

Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Woonstichting Lieven de Key niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- de huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.
- Woonstichting Lieven de Key beschikt over voldoende eigen middelen.

De afgelopen tijd hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Dit zullen we de komende maanden vormgeven bij het opstellen van de Meerjarenbegroting 2021-2025. Op basis van de uitgevoerde analyse schatten wij in dat de huidige situatie en ontwikkelingen van (zeer) beperkte invloed zijn op de financiële situatie en de financiële continuïteit. Wij achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend.

Hybride scheiding

De rechtbank heeft inzake het beroep van Arcade tegen het besluit van de Autoriteit Woningcorporaties geoordeeld dat:

Ten eerste gekozen kan worden voor een administratieve scheiding conform artikel 49 van de Woningwet of voor een juridische scheiding conform artikel 50 van de Woningwet. Dat een hybride scheiding niet specifiek wordt uitgesloten, betekent niet dat het gebruik van een hybride scheiding is toegestaan. Daarbij acht de rechtbank van belang dat het doel van deze wetgeving het creëren van transparantie is bij het scheiden van de DAEB en niet-DAEB activiteiten van een woningcorporatie. Dit om te voorkomen dat gemeenschapsgelden oneigenlijk gebruikt worden voor commerciële activiteiten. Juist gelet op dit laatste is een hybride scheiding niet transparant. De Autoriteit Woningcorporaties en De Key hebben in 2020 een hoger beroepschrift ingediend bij de Raad van State.

Ten tweede heeft de rechtbank de Autoriteit Woningcorporaties opgelegd binnen een afzienbare termijn met een nieuw besluit te komen. Hierop heeft de Autoriteit Woningcorporaties een zogenaamde voorlopige voorziening bij de Raad van State aangevraagd. Die is op 14 januari 2020 toegekend. Hierdoor zal de Autoriteit Woningcorporaties geen nieuw besluit nemen voordat de Raad van State uitspraak heeft gedaan op het hoger beroep.

Momenteel wachten we op de uitnodiging voor de zitting in deze procedure en zijn er geen nieuwe ontwikkelingen. Naar verwachting vindt de zitting in het hoger beroep plaats in het vierde kwartaal van 2020. Pas na de uitspraak op het hoger beroep ontstaat er meer zekerheid in deze zaak.

Ondanks dat de hybride scheiding ter discussie staat, zijn wij van mening dat de continuïteit van Lieven de Stad B.V. niet ter discussie staat. Ten eerste is de uitspraak in hoger beroep nog onzeker. Tegelijkertijd bestaat de mogelijkheid dat de Autoriteit Woningcorporaties een verzoek indient bij de Minister voor een wijziging van de Woningwet op het gebied van de hybride scheiding. De hybride scheiding is een model dat door meerdere woningcorporaties in Nederland wordt gehanteerd en is derhalve niet makkelijk ongedaan te maken, zeker gezien het feit dat de betreffende rechtspersonen, zoals Lieven de Stad B.V., inmiddels juridische transacties hebben gesloten. Alternatief is verder dat De Key besluit over te gaan tot een volledige juridische scheiding in plaats van een hybride scheiding.

Enkelvoudige balans

per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

Activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018 ¹⁾
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	5.006.298	4.537.342
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	549.958	507.193
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	86.897	75.173
	5.643.153	5.119.708
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	17.044	15.497
<i>Financiële vaste activa</i>		
2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	364.468	313.643
2.2 Vordering op groepsmaatschappijen	-	3.476
2.3 Andere deelnemingen	1.841	2.203
2.4 Latente belastingvorderingen	14.625	-
2.5 Leningen u/g	39.000	57.000
2.6 Overige vorderingen	1.108	1.174
	421.042	377.496
Totaal vaste activa	6.081.239	5.512.701
Flottende activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	1.744
3.1 Overige voorraden	8.059	10.962
	8.059	12.706
<i>Vorderingen</i>		
4.1 Huurdebiteuren	1.721	2.053
4.2 Vorderingen groepsmaatschappijen	26.687	20.193
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	21
4.3 Overige vorderingen	7.497	2.693
4.4 Overlopende activa	51.583	40.860
	87.488	65.820
5.0 Liquide middelen	110.830	91.442
Totaal flottende activa	206.377	169.968
TOTAAL ACTIVA	6.287.616	5.682.669

1) *Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.*

Enkelvoudige balans

per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018 ¹⁾
<i>Eigen vermogen</i>		
6.1 Herwaarderingsreserve	3.959.636	3.539.854
6.2 Wettelijke en statutaire reserves	94.090	58.016
6.3 Overige reserves	972.510	786.032
Totaal groepsvermogen	5.026.236	4.383.902
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.935	935
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	27.390
7.1 Voorziening deelnemingen	7.414	7.287
Overige voorzieningen	1.087	2.377
Totaal voorzieningen	15.436	37.989
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	1.152.902	1.177.902
8.1 Overige schulden	6.131	5.483
Totaal langlopende schulden	1.159.033	1.183.385
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	25.000	23.169
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.320	501
9.1 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.095
9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	16.602	8.399
9.3 Overige schulden	3.614	4.247
9.4 Overlopende passiva	40.375	38.982
Totaal kortlopende schulden	86.911	77.393
TOTAAL PASSIVA	6.287.616	5.682.669

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019

<i>Bedragen x € 1.000</i>		2019	2018 ¹⁾
10	Huuropbrengsten	200.319	196.707
	Opbrengsten servicecontracten	18.571	14.100
	Lasten servicecontracten	-17.768	-14.711
11	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-22.463	-16.874
12	Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.015	-50.862
13	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-30.473	-41.520
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	103.171	86.840
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.148	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.743	-770
	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.405	-770
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	76.338	44.546
	Toegerekende organisatiekosten	-1.206	-996
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-67.294	-34.619
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.838	8.931
14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	495.888	502.885
15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.742	581
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	486.146	503.466
16	Overige organisatiekosten	-2.752	-2.494
	Leefbaarheid	-2.291	-1.756
	Bedrijfsresultaat	601.517	594.217
17	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.415	3.105
18	Rentelasten en soortgelijke kosten	-47.416	-49.188
	Saldo financiële baten en lasten	-44.001	-46.083
	Resultaat voor belastingen	557.516	548.134
19	Belastingen	34.456	-43.382
20	Resultaat deelneming	50.362	37.139
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	642.334	541.891

1) *Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.*

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2019

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2019 van de toegelaten instelling. De financiële gegevens van de toegelaten instelling zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de toegelaten instelling verwerkt.

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.

De cijfers voor 2018 zijn geherrubriceerd om vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Verwezen wordt naar de geconsolideerde toelichting.

Waarderingsgrondslagen

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van hun juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

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 haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Belastingen

De toegelaten instelling is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

Naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2018 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2019

Vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Aanschafprijs	1.354.953	1.366.200	215.378	220.379
Cumulatieve waardeveranderingen	3.182.389	2.714.157	291.815	278.945
Marktwaarde per 1 januari	4.537.342	4.080.357	507.193	499.324
Herrubricering vooruitbetaalde kosten VVE's	-	-36.072	-	-4.017
Herrubricering project Columbusplein	-	-3.984	-	87
Marktwaarde per 1 januari	4.537.342	4.040.301	507.193	495.394
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	57.006	-	1.875	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	19.155	35.610	2.490	4.906
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	5.216	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen	-67.097	-30.027	-2.803	-4.821
Waardeverandering	451.125	482.046	44.754	21.126
Sfeerovergangen	3.551	9.412	-3.551	-9.412
	468.956	497.041	42.765	11.799
Aanschafprijs	1.410.460	1.354.953	232.166	215.378
Cumulatieve waardeverminderingen	3.595.838	3.182.389	317.792	291.815
Marktwaarde per 31 december	5.006.298	4.537.342	549.958	507.193

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Aanschafprijs	76.630	22.888
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.392	-8.040
Boekwaarde per 1 januari	74.238	14.848
Herrubricering Columbusplein	-	3.897
Boekwaarde per 1 januari 2019	74.238	18.745
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	71.533	57.099
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-58.881	-
Overboeking naar kosten	-	-133
Vrijval voorziening afgeboekte projecten	-	34
Waardeverandering	-6.928	-1.507
	5.724	55.493
Aanschafprijs	89.282	76.630
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.320	-2.392
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	79.962	74.238
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	86.897	75.173
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-6.935	-935
	79.962	74.238

Financiële vaste activa

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

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	2.2 Vorderingen op groepsmaat- schappijen	2.3 Andere deelnemingen	2.4 Latente belasting- vordering	2.5 Leningen u/g	2.6 Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2019	313.643	3.476	2.203	-	57.000	1.174	377.496
Mutaties in het boekjaar							
Aflossingen / overboeking naar vlottende activa	-	-3.476	-	-	-18.000	-	-21.476
Resultaat deelnemingen	50.698	-	-362	-	-	-66	50.270
Dotatie voorziening	-	-	-	14.625	-	-	14.625
Mutatie voorziening deelneming	127	-	-	-	-	-	127
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2019	364.468	-	1.841	14.625	39.000	1.108	421.042

De post 'leningen u/g' bestaat uit een lening aan Lieven de Stad van in totaal € 39,0 miljoen. Op deze lening is een rentepercentage van 1,83% van toepassing. De einddatum van deze lening is 28 december 2031. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande vorderingen op groepsmaatschappijen bedraagt ultimo 2019 € 64,7 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de vorderingen gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2019. De IRS curve wordt per vordering bepaald. De verstrekte lening bestaat uit een langlopende overeenkomst die is opgenomen onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen'. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2019 € 55,2 miljoen. Het verschil tussen € 39,0 miljoen en € 55,2 miljoen betreft het kortlopende deel van de lening. Dit bedraagt in totaal € 16,2 miljoen.

2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Vestigings- plaats	Aandeel	2019	2018
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%	364.468	313.643
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%	-	-
			364.468	313.643

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

2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2019	2018
<i>Bedragen x € 1.000</i>		
Far West Holding B.V.	-	29
Far West Projecten B.V.	-	3.447
	-	3.476

2.3 Andere deelnemingen

	Vestigings- plaats	Aandeel	2019	2018
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,28%	1.595	1.932
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	-	25
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	1)	15	15
			1.841	2.203

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.

De entiteit IJ-mij beheer B.V. is gedurende 2019 geliquideerd.

3.1 Overige voorraden

	2019	2018
<i>Bedragen x € 1.000</i>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	8.839	11.653
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-839	-839
Onderhoudsmaterialen	59	148
	8.059	10.962

Vorderingen

Naar verwachting hebben de onder de vorderingen opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

4.1 Huurdebiteuren

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Huurdebiteuren	3.659	3.328
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.938	-1.275
	1.721	2.053

4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Lieven de Stad B.V.	23.151	18.839
Driedee B.V.	-	10
Monumenten De Key B.V.	-	10
De Principaal B.V.	-	12
Far West Holding B.V.	30	8
Far West Projecten B.V.	3.506	1.314
	26.687	20.193

Er zijn geen afspraken gemaakt over het moment van verrekening van de vorderingen op groepsmaatschappijen.

De rente die over de vorderingen op groepsmaatschappijen in rekening is gebracht bedraagt 1,83% (2018: 1,83%), met uitzondering van de rekening-courant positie met Lieven de Stad B.V.. Hier wordt geen rente in rekening gebracht.

4.3 Overige vorderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Debiteuren	2.360	2.650
Nog te ontvangen subsidiebedragen	5.012	-
Overige vorderingen	125	43
	7.497	2.693

4.4 Overlopende activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's	39.868	40.076
Nog te verrekenen korting verhuurdersheffing	9.810	-
Overig	1.905	784
	51.583	40.860

5.0 Liquide middelen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Vrij opneembare banktegoeden	110.830	91.442
	110.830	91.442

6 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Herwaarderings- reserve	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2018	2.934.421	30.834	876.758	3.842.013
Effect stelselwijziging	-	-	-	-
	2.934.421	30.834	876.758	3.842.013
<i>Mutaties in het boekjaar 2018</i>				
Overboekingen	144.440	-	-144.440	-
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-21.789	-	21.789	-
Resultaat boekjaar	482.782	27.182	31.925	541.889
	605.433	27.182	-90.726	541.889
Stand per 1 januari 2019	3.539.854	58.016	786.032	4.383.902
Effect stelselwijziging	-	-	-	-
	3.539.854	58.016	786.032	4.383.902
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboekingen	-	-	-	-
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	-23.874	-	23.874	-
Resultaat boekjaar	443.656	36.074	162.604	642.334
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2019	3.959.636	94.090	972.510	5.026.236

Aansluiting geconsolideerd eigen vermogen met het enkelvoudige eigen vermogen:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Eigen vermogen volgens geconsolideerde balans	5.068.055	4.421.056
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-41.819	-37.154
Negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	-	-
Niet-gerealiseerde gecumuleerde intercompanyresultaten	-	-
Eigen vermogen volgens enkelvoudige balans	5.026.236	4.383.902
Netto resultaat volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening	647.001	544.330
Resultaat van in consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-4.667	-2.441
Mutatie in negatieve vermogenswaarde van de geconsolideerde deelnemingen	-	-
Mutatie in niet-gerealiseerde gecumuleerde intercompanyresultaten	-	-
Netto resultaat volgens enkelvoudige winst- en verliesrekening	642.334	541.889

Het verschil tussen het eigen vermogen en het resultaat van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening wordt veroorzaakt door Stichting Loods 6. Dit betreft een in de consolidatie opgenomen belang die geen deelneming vormt en derhalve niet is opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening.

In het eigen vermogen van Stichting Loods 6 is een herwaarderingsreserve opgenomen van € 27,4 miljoen (2018: € 23,5 miljoen).

De toegelaten instelling heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

6.1 Herwaarderingsreserve

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve ter zake van vastgoedbeleggingen in exploitatie is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

6.2 Wettelijke en statutaire reserves

De post wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen en een wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 94,1 miljoen (2018: € 58,0 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

6.3 Overige reserve

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Stand per 1 januari	786.032	876.758
Resultaat boekjaar	162.604	31.925
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvesteringen	23.874	21.789
Aanpassing herwaarderingsreserve	-	-144.440
Stand per 31 december	972.510	786.032

Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2019 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. De jaarrekening is opgesteld met in achtname van het voorstel tot resultaatbestemming:

Van het resultaat boekjaar ad € 642,3 miljoen wordt voorgesteld € 443,6 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen en € 36,1 miljoen ten gunste van de wettelijke en statutaire reserves te brengen en het restant ad € 162,6 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 4,0 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingskosten in het eigen vermogen begrepen (2018: € 3,6 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 3,4 miljard in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7.1 Voorziening deelnemingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Stand per 1 januari	7.287	7.140
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	127	147
Onttrekkingen	-	-
Stand per 31 december	7.414	7.287

De voorziening deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Far West Holding B.V..

8.1 Overige schulden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Stand per 1 januari	5.483	5.771
Mutaties in het boekjaar		
Vermeerdering waarborgsommen	648	-
Vermindering waarborgsomme	-	-288
Stand per 31 december	6.131	5.483

Kortlopende schulden

Naar verwachting hebben de onder kortlopende schulden opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

9.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Far West Projecten B.V.	-	2.095
	-	2.095

9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Omzetbelasting	4.579	1.547
Vennootschapsbelasting	10.629	5.544
Loonheffing	1.101	1.043
Premies sociale verzekeringen	3	-
Pensioenpremie	290	265
	16.602	8.399

9.3 Overige schulden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Te verrekenen met bewoners	3.611	4.089
Overige schulden	3	-
	3.614	4.089

9.4 Overlopende passiva

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Niet vervallen rente op geldleningen	16.562	17.073
Vooruitontvangen huur	17.817	15.318
Nog te betalen bedragen projecten	3.989	1.847
Nog te betalen kosten	2.007	4.902
	40.375	39.140

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

De toegelaten instelling vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting; elk der ondernemingen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken ondernemingen.

Afrekening tussen de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courantverhoudingen.

De volgende methodiek wordt gehanteerd wat betreft doorbelasting/toerekening van vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid:

Omdat de toegelaten instelling met haar dochtermaatschappijen binnen de fiscale eenheid afrekent alsof de dochtermaatschappijen zelfstandig belastingplichtig zijn, zijn de latente belastingen van de dochtermaatschappijen in beginsel de latente vorderingen en/of latente verplichtingen jegens de toegelaten instelling

Voor verdere toelichtingen wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen in de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019

10 Huuropbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Netto huren DAEB	178.523	173.969
Netto huren Niet-DAEB	27.180	26.737
	205.703	200.706
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-3.007	-1.776
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB	-2.377	-2.223
	200.319	196.707

11 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Directe kosten verhuur en beheer	4.942	3.020
Toegerekende organisatiekosten	17.521	13.854
	22.463	16.874

12 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Planmatig onderhoud	15.451	19.091
Mutatieonderhoud	5.765	8.938
Reparatie- / klachtenonderhoud	14.475	15.405
Toegerekende organisatiekosten	9.324	7.428
	45.015	50.862

13 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	602	601
Verhuurderheffing	17.561	26.575
Erfpacht	1.111	825
Verzekeringen	1.549	1.524
Belastingen	8.792	7.727
Bijdrage heffing saneringssteun	-	2.343
Diversen	858	1.925
	30.473	41.520

14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	451.018	482.046
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.870	21.335
Waardeveranderingen buitengebruikstelling containers	-	-496
	495.888	502.885

15 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.928	-1.507
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-2.814	2.088
	-9.742	581

16 Overige organisatiekosten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Lonen en salarissen	24.730	22.689
Uitzendkrachten, inleen etcetera	4.945	4.180
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	875	875
Juridische kosten	341	341
Huisvestingskosten	1.129	1.046
Automatiseringskosten	2.128	1.763
Advieskosten	1.972	1.559
Kantoorkosten	553	608
Vervoerskosten	986	972
Verhuurskosten	961	347
Overige algemene kosten	2.059	2.196
Administratie tarief servicekosten	-354	-395
Dekking huismeester	-786	-1.264
Dekking overig	-66	-103
Diverse opbrengsten	-2.084	-2.741
	37.389	32.073

Organisatiekosten toegerekend aan:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Totale organisatiekosten	37.389	32.073
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-17.521	-13.854
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-9.324	-7.428
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-1.206	-996
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-1.092	-868
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-5.494	-6.433
Overige organisatiekosten	-2.752	-2.494
	-	-

17 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Andere rentebaten	3.415	3.105
	3.415	3.105

18 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Rentelasten	-47.174	-48.976
Soortgelijke kosten	-242	-212
	-47.416	-49.188

19 Belastingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Acute belastinglast	-13.864	-7.711
Mutaties tijdelijke verschillen	42.015	-35.671
Correcties voorgaande periode	6.305	-
	34.456	-43.382

20 Resultaat deelnemingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Far West Holding B.V.	-125	-147
IJburgermaatschappij C.V.	-1	-1
IJ-mij beheer B.V.	2	-
Lieven de Stad B.V.	50.825	36.952
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-339	335
	50.362	37.139

Personeelskosten en aantal werknemers

De lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten van de bij de toegelaten instelling werkzame werknemers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2019	2018
Salarissen	16.911	15.928
Sociale lasten	2.815	2.560
Pensioenen	2.644	2.510
Overige personeelskosten	2.360	1.691
	24.730	22.689

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 297 (2018: 287). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is al volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

<i>Gemiddeld aantal werknemers</i>	2019	2018
Directie en staf	67	64
Financiën & Control	30	29
Wonen	153	148
Vastgoed	47	46
	297	287

Overige vermeldingen

Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woonstichting De Key. Het voor Woonstichting De Key toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 194.000,-. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. De Key heeft zijn activiteiten in de gemeente Amsterdam en Zandvoort. Het merendeel van het bezit is in Amsterdam; >25.000 vhe's en > 100.000 inwoners.

De binnen de organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2019).

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Indien er sprake is van een overschrijding van de WNT-norm, is een toelichting in de jaarrekening vereist op basis van de Regeling controleprotocol WNT 2019, artikel 23. Artikel 23 sub b van deze Regeling stelt ook dat een toelichting in de jaarrekening noodzakelijk is, indien er sprake is van een 'optische' overschrijding onder verwijzing naar artikel 3 lid 2 Uitvoeringsregeling WNT. In de Uitvoeringsregeling WNT wordt gesproken van een 'optische' overschrijding indien een component van de bezoldiging die betrekking heeft op een eerder kalenderjaar dan waarin deze in de salarisadministratie wordt verwerkt, onderscheidenlijk ten laste van het resultaat van de rechtspersoon of instelling komt, toegerekend wordt aan het kalenderjaar waarop deze betrekking heeft. Voor de heer Bobbe is er in 2019 sprake van de zogenoemde 'optische' overschrijding. De overschrijding van de heer Bobbe over 2019 heeft betrekking op een nabetaling van het salaris over 2018 die in januari 2019 is verricht, ter hoogte van € 3.156,97. In overeenstemming met de WNT dient dit bedrag te worden getoetst aan de feitelijke situatie over 2018. De nabetaling valt binnen het Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum zoals gesteld voor 2018.

Wet normering topinkomens 2019

<i>Bedragen x € 1</i>	L. Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersma
<i>Functiegegevens</i>	Algemeen directeur- bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.035	150.725	142.612	152.711
Beloningen betaalbaar op termijn	23.122	23.865	23.287	21.886
Subtotaal	197.157	174.590	165.899	174.596
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000	194.000	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING 2019	197.157	174.590	165.899	174.596
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Bedrag ad € 3.162 bruto is in 2019 uitbetaald, echter dit betreft restant bezoldiging over 2018			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Wet normering topinkomens 2018

<i>Bedragen x € 1</i>	L. Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersma
	Algemeen directeur- bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed
<i>Functiegegevens</i>				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	0,89	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.958	144.046	120.242	147.222
Beloningen betaalbaar op termijn	21.877	23.538	20.341	21.073
Subtotaal	185.835	167.584	140.583	168.295
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	168.002	189.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING 2018	185.835	167.584	140.583	168.295
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

	De heer prof. dr. H.M. Amman	Mevrouw dr. G. ter Horst	De heer drs. P.W. Ploegsma	De heer drs. E. Spek	Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Mevrouw E. Letter- Stomphorst
<i>Bedragen x € 1</i>						
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>						
Totale bezoldiging	25.600	17.344	17.100	17.100	17.100	17.100
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400	19.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	De heer prof. dr. H.M. Amman	Mevrouw dr. G. ter Horst	De heer drs. P.W. Ploegsma	De heer drs. E. Spek	Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Mevrouw E. Letter- Stomphorst
<i>Bedragen x € 1</i>						
<i>Functiegegevens</i>	Voorzitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>						
Totale bezoldiging	16.646	12.240	12.484	12.484	12.484	12.484
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Transacties met verbonden partijen

Voor toelichting op transacties met verbonden partijen wordt verwezen naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Voor de gebeurtenissen na balansdatum verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonstichting De Key onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Alle deelnemingen van Woonstichting De Key zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop en onderhanden projecten is volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekening.
- De positie Zuidblokken is verkregen bij de splitsing van Far West tegen waarde nihil. In overeenstemming met de classificatie van grondposities in het scheidingsvoorstel is het resultaat op het ontwikkelrecht van niet-DAEB bezit in het project Lieven verantwoord in de niet-DAEB.

Enkelvoudige gescheiden balans

per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	DAEB 2018 ¹⁾	Niet-DAEB 2018 ¹⁾
Vaste activa				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	5.006.298	-	4.537.342	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	549.958	-	507.193
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	85.523	1.374	74.959	214
	5.091.821	551.332	4.612.301	507.407
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.854	8.190	6.997	8.500
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	828.183	364.468	715.506	313.643
Vordering op groepsmaatschappijen	127.837	39.000	177.837	60.476
Andere deelnemingen	-	1.841	-	2.203
Latente belastingvorderingen	13.332	1.293	-	-
Overige vorderingen	-	1.108	-	1.174
	969.352	407.710	893.343	377.496
Totaal vaste activa	6.070.027	967.232	5.512.641	893.403
Vlottende activa				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-	-	1.744
Overige voorraden	59	8.000	148	10.814
	59	8.000	148	12.558
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	1.544	177	1.863	190
Vorderingen groepsmaatschappijen	36.881	19.739	37.563	14.335
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
Overige vorderingen	7.451	46	2.468	225
Overlopende activa	48.868	2.715	37.057	3.803
	94.744	22.677	78.951	18.574
Liquide middelen	104.736	6.094	69.572	21.870
Totaal vlottende activa	199.539	36.771	148.671	53.002
TOTAAL ACTIVA	6.269.566	1.004.003	5.661.312	946.405

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

Enkelvoudige gescheiden balans

per 31 december 2019 (na resultaatbestemming)

x € 1.000	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	DAEB 2018 ¹⁾	Niet-DAEB 2018 ¹⁾
<i>Eigen vermogen</i>				
Herwaarderingsreserve	3.467.102	492.534	3.047.093	492.761
Wettelijke en statutaire reserves	586.624	94.090	550.777	58.016
Overige reserves	972.510	241.559	786.032	164.729
Totaal eigen vermogen	5.026.236	828.183	4.383.902	715.506
<i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.935	-	935	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	23.949	3.441
Voorziening deelnemingen	-	7.414	-	7.287
Overige voorzieningen	869	218	1.757	620
Totaal voorzieningen	7.804	7.632	26.641	11.348
<i>Langlopende schulden</i>				
Schulden aan kredietinstellingen	1.152.902	127.837	1.177.902	177.837
Overige schulden	3.694	2.437	3.179	2.304
Totaal langlopende schulden	1.156.596	130.274	1.181.081	180.141
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan kredietinstellingen	25.000	-	23.169	-
Schulden aan leveranciers	1.333	-13	486	15
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	29.933	2.095	31.705
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.931	5.671	2.847	5.551
Overige schulden	3.334	280	3.813	277
Overlopende passiva	38.332	2.043	37.278	1.862
Totaal kortlopende schulden	78.930	37.914	69.688	39.410
TOTAAL PASSIVA	6.269.566	1.004.003	5.661.312	946.405

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2019

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	DAEB 2018 ¹⁾	Niet-DAEB 2018 ¹⁾
Huuropbrengsten	175.516	24.803	172.193	24.514
Opbrengsten servicecontracten	17.899	672	13.638	462
Lasten servicecontracten	-17.185	-583	-14.304	-408
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-18.932	-3.531	-14.526	-2.348
Lasten onderhoudsactiviteiten	-41.099	-3.916	-46.005	-4.857
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.831	-1.642	-39.780	-1.740
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	87.368	15.803	71.216	15.623
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	11.148	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-367	-1.376	-	-770
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-367	9.772	-	-770
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	92.307	18.789	49.378	23.350
Toegerekende organisatiekosten	-1.164	-42	-893	-103
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-76.091	-16.543	-37.152	-21.826
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15.052	2.204	11.333	1.421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	449.454	37.016	481.334	17.729
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.928	-2.814	-1.543	2.124
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	442.526	34.202	479.791	19.853
Overige organisatiekosten	-2.780	28	-2.494	-
Leefbaarheid	-2.096	-195	-1.656	-100
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.068	1.394	6.113	2.858
Rentelasten en soortgelijke kosten	-47.416	-4.047	-48.680	-6.375
Saldo financiële baten en lasten	-41.348	-2.653	-42.567	-3.517
Resultaat voor belastingen	498.355	59.161	515.623	32.510
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	31.305	3.151	-31.320	-12.062
Resultaat deelneming	112.674	50.362	57.588	37.140
RESULTAAT NA BELASTINGEN	642.334	112.674	541.891	57.588

1) *Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.*

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2019

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	DAEB 2018 ¹⁾	Niet-DAEB 2018 ¹⁾
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	176.144	24.806	170.476	26.425
Vergoedingen	16.586	809	16.935	880
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	423	-	17	-
Ontvangen interest	3.766	1.413	5.818	2.976
Saldo ingaande kasstromen	196.919	27.028	193.246	30.281
Erfpacht	-681	-505	-1.096	-334
Betalingen aan werknemers	-23.770	-	-21.321	-1.246
Onderhoudsuitgaven	-36.271	-2.637	-46.995	-3.670
Overige bedrijfsuitgaven	-37.277	-5.133	-41.011	-1.843
Betaalde interest	-47.488	-4.084	-49.830	-6.365
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	437	-325	-	-
Verhuurderheffing	-28.301	-7	-27.115	-16
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-864	-203	-600	-98
Vennootschapsbelasting	-2.410	-1.464	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-176.625	-14.358	-187.968	-13.572
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.294	12.670	5.278	16.709
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	87.668	19.782	49.827	23.172
Verkoopontvangsten grond ²⁾	9.660	-	-16	-
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	97.328	19.782	49.811	23.172
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-37.485	-680	-32.118	-106
Verbeteruitgaven	-16.468	-2.303	-24.741	-2.741
Aankoop	-45.348	-18.137	-34.830	-11.189
Sloopuitgaven	296	-	-211	-12
Investeringen overig	-2.122	-1.538	-9.788	-1.329
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-101.127	-22.658	-101.688	-15.377
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.799	-2.876	-51.877	7.795
FVA				
Ontvangsten verbindingen	707	41.100	-	186.173
Ontvangsten overig	66.000	-	130.000	-
Uitgaven verbindingen	-25.118	-665	-115.856	-46.092
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	41.589	40.435	14.144	140.081
Kasstroom uit (des)investeringen	37.790	37.559	-37.733	147.876

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2019

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	DAEB 2018 ¹⁾	Niet-DAEB 2018 ¹⁾
Financieringsactiviteiten				
<i>Uitgaand</i>				
Aflossingen geborgde leningen	-23.169	-	-39.236	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-66.000	-	-130.000
Kasstroom uit financieringsuitgaven	-23.169	-66.000	-39.236	-130.000
Toename (afname) van geldmiddelen	34.915	-15.771	-71.691	34.585
Wijziging kortgeld	249	-5	11.822	-12.900
Aansluiting geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari	69.572	21.870	129.441	185
Liquide middelen per 31 december	104.736	6.094	69.572	21.870
Mutatie geldmiddelen	35.164	-15.776	-59.869	21.685

- 1) *Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, verwezen wordt naar de toelichting 'Algemeen' en toelichting 'Stelselwijziging'.*
- 2) *In 2019 is voor het ontwikkelrecht op het project Lieven ontvangen in de DAEB tak. Dit bedrag is per jaareinde verrekend met de rekening-courant positie Niet-DAEB. Deze rekening-courant positie wordt in 2020 afgerekend.*

Toelichting aard van niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonstichting De Key bestaan met name uit het exploiteren van vastgoed dat niet kwalificeert als vastgoed voor diensten van algemeen en economisch belang.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 30 juni 2020

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

H. M. Amman
G. ter Horst
P.W. Ploegsma
E. Spek
R.T. Kervezee
E. Letter-Stomphorst

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Lieven de Key

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woonstichting Lieven de Key (hierna 'de stichting') te Amsterdam (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Lieven de Key zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het Bestuursverslag;
- de Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag en de Overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amstelveen, 30 juni 2020

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.dekey.nl

Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2019

Redactie

Financiën, afdeling Administratie
& Verslaggeving en afdeling
Planning & Control

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv,
Amsterdam