

Jaarverslag 2018



Volkshuisvestings- verslag 2018

Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag 2018

Voorwoord	7
Bestuursverslag 2018	
De koers steeds meer verankerd	9
Missie en visie	9
Volkshuisvestelijke doelen	9
Overleg met gemeenten	10
Overleg met huurders	11
Betrokkenheid begint bij je eigen stoep	14
De mensen	16
Nieuwe verhuringen	16
Passend toewijzen	16
Huisvesting doelgroepen	18
Huisvesting kwetsbare doelgroepen	18
Huurbeleid	19
Woonlastenakkoord	20
Huurachterstanden	20
Overlast	21
Aanpak woonfraude	21
Wie wonen bij De Key?	22
Waar bouwt De Key de komende jaren	24
De stenen	26
Woningen voor de doelgroep	26
Nieuwbouwprojecten	27
Verbeterprojecten	28
Planmatig onderhoud	29
Verduurzaming vastgoed	30
Verkoop	31
Woningverbetering Anton Waldorpstraat e.o.	34
Dienstverlening dichtbij	36
Kwaliteit in buurten en wijken	36
Kwaliteit van dienstverlening	36
Klachten	38
Geschillen	38
Hoe komen bewoners met De Key in contact?	41
Organisatie in beweging	42
Een lenige organisatie	42
Kerncijfers organisatie	44
Organisatiestructuur	46
Integriteit	47
Privacy-beleid	47
Ondernemingsraad	47
Hoe brengen we de organisatie in beweging?	50

Goed bestuur	52
Governance	52
Intern risicobeheersings- en controlesysteem	53
Risico's in kaart	54
Strategische risico's	55
Financiële risico's	55
Financiële continuïteit	57
Financieel beleid	57
Kasstroom in evenwicht	57
Gerealiseerd rendement	59
Marktwaaarde of beleidswaaarde	60
Financiële kengetallen	63
Toekomstverwachtingen	64
Kan De Key de huren betaalbaar houden?	66
Verbindingen	68
Lieven de Stad B.V.	68
Versoberen verbindingenstructuur	70
Afbouw risico's in de verbindingen	71
Waardering en risico's	71
Overzicht van deelnemingen en verbindingen	72
Verslag van de raad van commissarissen	73
Samenstelling raad van commissarissen	74
Kaders en informatievoorziening	75
Werkwijze en overlegstructuur	76
Kwaliteit van de raad van commissarissen	78
Werkgeversrol bestuurder	78
Verantwoording honorering bestuurder	78
Verantwoording honorering RvC	79
Jaarrekening 2018	
Geconsolideerde jaarrekening 2018	81
- Balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)	82
- Winst- en verliesrekening over 2018	84
- Kasstroomoverzicht over 2018	85
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018	87
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2018	101
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018	129
Enkelvoudige jaarrekening 2018	135
- Balans per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)	135
- Winst- en verliesrekening over 2018	138
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018	139
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2018	142
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018	150
- Enkelvoudige gescheiden balans	154
- Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2018	156
- Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018	157
Overige gegevens	159
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	161

Voorwoord

150 jaar geleden is de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen opgericht. Dat was de tijd waarin arbeiders ten strijde trokken tegen het grootkapitaal. Het waren deze arbeiders die met dubbeltjes de basis legden voor wat nu De Key heet.

Een 150-jarige corporatie is een unicum in de historie van de Nederlandse volkshuisvesting. Het verhaal is daarom in 2018 vastgelegd in een prachtig geschreven boek. Voor onze opvolgers, ons nageslacht. Om van te genieten, te overdenken en te leren. 150 jaar historie waar ik ongelofelijk trots op ben. Het maakte 2018 onvergetelijk.

Maar er gebeurde meer in 2018. Onze bouwproductie kwam definitief los. Voor 900 nieuwe woningen ging de eerste paal de grond in. En we begonnen met de voorbereidingen voor de bouw van nog veel meer woningen voor de komende jaren. Dit zijn bouwrecords voor De Key.

Onze inspanningen in de bestaande voorraad namen toe. Niet alleen meer woningverbetering. Ook de energietransitie kon op onze warme aandacht rekenen. Althans, zo begonnen we 2018. Maar in de loop van het jaar veranderde het financiële speelveld. De komende jaren neemt de belastingdruk ongekend toe. Dit maakt een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 onhaalbaar. We blijven onze woningen verbeteren, alleen niet in het tempo dat we in gedachten hadden. Dit is zeker een tegenvaller in ons feestjaar. Maar onze historie leert dat we ook daarop passende antwoorden vinden.

Leon Bobbe,
directievoorzitter

beweging

Amsterdam

ruimte voor

Zandvoort

evenwicht

De koers steeds meer verankerd

Al anderhalve eeuw houdt De Key zich staande in de woelige baren van de volkshuisvesting. De koers die enkele jaren geleden is opgesteld, geeft daarbij houvast. De koers is ons anker. De wereld om ons heen maakt ons werk lastig door hoge heffingen en tegenstrijdige eisen en regels. Maar juist dan houdt de koers ons bij de les. We zijn continu in gesprek en vertalen de ambities naar concrete acties en een bijpassende organisatie. Zo raakt de koers steeds meer verankerd in ons dagelijks reilen en zeilen.

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 2018 zijn we in gesprek gegaan met bewonerscommissies van complexen die naar aanleiding van de koers te maken krijgen met een nieuwe complexstrategie. Daarbij gaat het telkens weer over de balans tussen onze keuze voor woonstarters én de zorgen die huidige bewoners hebben over het verdwijnen van de sociale cohesie door de instroom van jongeren. Deze gesprekken zijn de start van de complexplannen die samen met de bewonerscommissie worden gemaakt. Daarin staat wat we doen aan het dagelijks beheer en onderhoud. Maar ook hoe bewoners zich bezig houden met leefbaarheid en participatie. We blijven investeren in ons bestaand bezit om ook aan de wensen van de huidige bewoners tegemoet te komen. Met onderzoeken naar bewonerscommunicatie en aanpassing van werkprocessen werken we aan optimale dienstverlening. In het najaar zijn we benaderd door een groep Amsterdamse jongeren die zich zorgen maakt omdat zij en hun leeftijdsgenoten maar niet aan de beurt komen om zelfstandig te kunnen gaan wonen in hun eigen buurt.

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 Zandvoort hebben we de gebiedsvisies verder uitgewerkt in complexstrategieën. De uitwerking hiervan is meegenomen bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken voor 2019. Eind december bleek dat er bij de gemeenteraad behoefte is aan een nieuwe woonvisie. Daarom zijn de afspraken voor 2019 niet ondertekend en lopen de huidige afspraken door. Wel hebben we met de gemeente afspraken gemaakt over een uitvoeringsplan voor Nieuw Noord.

Volkshuisvestelijke doelen

In de portefeuillestrategie zijn volkshuisvestelijke doelen opgenomen. We liggen op koers om de voorgenomen aantallen jongeren en studenten te huisvesten. In de nieuwbouw lopen we voor op het aantal studentenwoningen en wat achter op de jongerenwoningen. De komende jaren komt dat meer in evenwicht. De gestelde doelen voor de omvang van de sociale voorraad en de betaalbaarheid halen we ruim. De doelstelling voor energielabelstappen vervangen we door doelen die aansluiten op ons plan van aanpak voor de energietransitie en op de nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam. Verderop in dit verslag leest u meer over de behaalde doelen.

Betaalbaarheid

De doelstelling in de portefeuillestrategie is dat 75% van de nieuwe verhuringen betaalbaar is voor mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. De huren van deze woningen liggen daarom onder de tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In 2018 is 86% van onze vrijgekomen zelfstandige woningen zo verhuurd.

Keuzes in 2018 in de Toegelaten Instelling

- De methode van de jaarlijkse huurverhoging is hetzelfde gebleven als in 2017 op advies van Arcade, onze huurdersorganisatie. Dat betekent dat de huurverhoging gerelateerd is aan de streefhuur die wij zelf vaststellen.
- Bij onze studentenwoningen hebben we woningen aangewezen voor PhD-ers die niet afhankelijk zijn van een beurs. Hierdoor kunnen zij in aanmerking komen voor wat grotere en duurdere woningen binnen het sociale segment.
- Vrijesectorwoningen verhuren we bij voorkeur aan twee of meer personen die de woning samen delen. Bij verhuur aan meer dan twee personen vragen we een omzettingsvergunning aan bij de gemeente. Een pilot hiervoor is in 2017 gestart. Het vergunningentraject blijkt erg lastig. Daardoor zijn er in 2018 maar 11 woningen aan meer dan twee personen verhuurd. Deze tegenvallende resultaten zijn van invloed op het aantal woonstarters dat we huisvesten. In 2019 evalueren we de pilot.
- De Amsterdamse corporaties hebben een samenwerkingsafpraak gemaakt om 65% van de vrijesectorwoningen te verhuren met een huurprijs tot € 1.003. Halverwege 2018 bleek dat de corporaties dit aandeel woningen met middenhuur niet halen. Daarom hebben wij besloten om tot eind 2018 alle vrijkomende vrijesectorwoningen onder deze grens te verhuren. Deze woningen bieden wij met voorrang aan aan mensen met een inkomen tot € 45.675 en met een maatschappelijk beroep.
- De verhoging van het lage btw-tarief van 6% naar 9% per 1 januari 2019 rekenen we niet door naar de huurder. We verlagen de kale huurprijs, zodat de huur gelijk blijft. Dit speelt met name bij de short stay. Deze keuze beïnvloedt de huuropbrengst negatief.
- In Zandvoort was ons verkoopaanbod alleen beschikbaar voor huurders van De Key. Hiermee willen we doorstroming uit de sociale voorraad bevorderen.
- De verkoopportefeuille in Zandvoort is gewijzigd. We verkopen minder eengezinswoningen, omdat er veel vraag naar is vanuit jonge gezinnen. In 2019 onderzoeken we of de onderneming in Zandvoort kan worden overgedragen aan een andere corporatie.

Overleg met gemeenten

De Key heeft bezit in vijf verschillende gemeenten. In vier 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. De samenwerkingsafspraken zijn ook het bod aan de gemeente. Eind 2018 heeft de gemeente haar woonvisie vernieuwd. In 2019 starten we samen met de andere corporaties met de voorbereiding van het bod aan de gemeente voor de komende periode. We werken samen met gemeente en onderwijsinstellingen aan een convenant Studentenhuisvesting. De afspraken over beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen voor studenten worden opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken. De belangrijkste thema's in de 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

In 2018 waren de lopende prestatieafspraken nog van toepassing. Op basis van de nieuwe woonvisie hebben we samen met de andere corporaties in juli een bod voor volgend jaar gedaan. Dit is verder uitgewerkt in prestatieafspraken voor 2019. De thema's 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. De thema's zijn:

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

In 2019 onderzoeken we of de onderneming in Zandvoort kan worden overgedragen aan een andere corporatie. De beslissing over eventuele overdracht wordt op zijn vroegst in de tweede helft van 2019 verwacht waarbij wij onder andere afhankelijk zijn van de medewerking van de huurdersorganisatie en externe toezichthouders. De Key is over dit proces eveneens in gesprek met de gemeente.

Hillegom

In Hillegom hebben we afspraken gemaakt over betaalbaarheid, beschikbaarheid, toewijzing aan statushouders en leefbaarheid. Ook hebben we besproken dat De Key op zoek is naar een koper voor de complexen in Hillegom conform de portefeuillestrategie. Inmiddels is hiervoor een koper gevonden.

De Bilt

Met de gemeente De Bilt hebben we geen prestatieafspraken. In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 juli 2017 een brief gestuurd naar de gemeente De Bilt waarin we aangeven wat we in 2018 van plan zijn. Ook hebben we aangegeven dat we ons op termijn willen terugtrekken uit De Bilt en dat er daarom wat ons betreft geen prestatieafspraken nodig zijn.

Overleg met huurders

Huurdersvereniging Arcade

Het nieuwe bestuur van Arcade heeft in 2018 zeven keer overleg gevoerd met de directie van De Key en één keer met de RvC. Arcade besloot naast de belangen van de huurders van De Key ook die van de huurders van Lieven de Stad B.V. te behartigen. Dit is voornamelijk voor één jaar.

In het overleg met Arcade kwam met regelmaat de keuze voor woonstarters aan de orde. Arcade maakt zich zorgen over de zittende huurders. De Key heeft uitgelegd dat de kwaliteit van dienstverlening aan de zittende huurders niet in het geding is. De Key blijft investeren in haar bezit en de kwaliteit van dienstverlening staat voorop. Andere gespreksonderwerpen waren onder andere: de energietransitie, magic mix, zelfbeheer, complexstrategieën, dienstverlening door de nieuwe wijkteams en het gebruik van zolderruimte als verblijfsruimte.

In 2018 werd Arcade in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de verdeling van de opbrengsten uit de huurverhoging. Hiervan heeft de huurdersvereniging geen gebruik gemaakt.

Arcade en Huurdersplatform Zandvoort voeren gesprekken over de vraag of het bezit in Zandvoort beter tot zijn recht komt bij een meer regionaal georiënteerde corporatie. Wellicht is overname door een andere corporatie een betere optie.

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 beoordeling ligt nu voor bij de rechter.

Huurdersvereniging Amsterdam

Huurdersvereniging Amsterdam is in 2017 opgeheven. De Woonbond en !WOON zijn bezig met het vormen van een nieuwe belangenbehartiger van alle Amsterdamse huurders. Begin 2019 heeft dat geleid tot de oprichting van de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). Deze federatie wordt gevormd door alle huurderskoepels van in Amsterdam werkzame corporaties.

Huurdersplatform Diemen (HPD)

Dit platform is een samenwerking tussen 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 2019 met de gemeente Diemen die eind 2018 zijn vastgelegd.

Huurdersplatform Zandvoort (HPZ)

In 2018 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.

Bewonerscommissies

Bij De Key zijn 91 officiële bewonerscommissies actief. Het grootste deel heeft zich aangesloten bij Huurdersvereniging Arcade. Met deze vertegenwoordigingen van onze huurders overleggen wij jaarlijks over de zaken die spelen in en rondom de complexen waar zij wonen. Zo houden we de aandacht voor de belangen van onze zittende huurders. Met bewonerscommissies van complexen waarvoor de strategie wordt aangepast naar aanleiding van de portefeuillestrategie, zijn in 2018 afzonderlijke gesprekken gevoerd.

Gesprekken over complexstrategie

Onze koers leidt in een aantal gevallen tot een nieuwe strategie voor verkoop, liberalisatie en verhuur aan meerdere huurders. Hierover hebben we goede gesprekken gevoerd met de betreffende bewonerscommissies. We konden de gemaakte keuzes toelichten en in een enkel complex is de strategie aangepast op basis van informatie die de bewonerscommissie ons teruggaf. Enkele bewoners zijn bang dat grote instroom van jongeren de sociale cohesie in hun complex vermindert. We hebben kunnen uitleggen dat betrokkenheid niet afhangt van leeftijd. Bovendien is de instroom van jongeren in bestaande complexen niet heel groot door de lage mutatiegraad. We verwachten dat over tien jaar in onze huidige complexen 15% van de bewoners jonger is dan 33 jaar. In de gesprekken hebben we agendapunten opgehaald die onderdeel worden van de te maken complexplannen.

'Betrokkenheid begint bij je eigen stoep'

Al 150 jaar zet De Key zich in voor betaalbare huisvesting in Amsterdam. We willen graag dat onze huurders prettig wonen. Betrokken bewoners zijn van onschatbare waarde voor een fijne leefomgeving. We gingen bij een aantal betrokken bewoners op bezoek.



YET (54), BINNENSTAD

Betrokkenheid begint bij je eigen stoep. Het is heel eenvoudig om hier even een bezem over te halen!



AD (81), SPAARNDAMMERBUURT

Ik vind het fijn om de kinderen gelukkig te zien en daar draag ik graag een steentje aan bij. Met elkaar spelen is belangrijk voor de sociale cohesie.

Ik hou niet van rotzooi op straat. Als ik plastic zie pak ik het op en stop het in de afvalbak. Dat doe ik al jaren.



CARLA (73), DE PIJP

Met mijn muziek probeer ik buurtgenoten te verbinden.



TIES, KATTENBURG

Als iemand hulp nodig heeft, helpen we zo goed mogelijk.



BAP EN ELLY, WEESPERZIJDEBUURT

Zo zorgen we dat we hier met z'n allen prettig wonen.



Maak kennis met je nieuwe buren, dan weet je wat je voor elkaar kunt doen.

CARLA (78), RIVIERENBUURT



Wanneer je dan een kind hoort zeggen: 'Juf, wat heeft u lekker gekookt.' Dan denk ik, hier doe je het voor.

FARIDA (50), VENSERPOLDER



De tuin zorgt voor contact met de buren. En als ik hulp nodig heb, dan is er altijd wel een buur die klaarstaat om te helpen.

MARISA, DAPPERBUURT



Door het goede voorbeeld te geven volgt de rest vanzelf.

JOSE, SPAARNDAMMERBUURT



Ik word er ontzettend blij van wanneer ik buurtgenoten zie genieten in de tuin.

OLGA (72), KATTENBURG

De mensen

De Key geeft met name woonstarters een kans om de Amsterdamse woningmarkt te betreden. Het gaat hierbij om jongeren tot 28 jaar met een beperkt inkomen. Ze krijgen een contract met een looptijd van vijf jaar zodat zij de volgende woonstarter ook weer een kans geven. In Zandvoort kiest De Key voor doelgroepen die het daar lastig hebben, zoals jonge gezinnen en ouderen.

Nieuwe verhuringen

In 2018 hebben wij 540 woonstarters gehuisvest. We hebben ook woningen verhuurd aan 4.333 studenten uit binnen- en buitenland. We hebben 124 nieuwe huurders verwelkomd in Zandvoort.

Aantal verhuringen 2018 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal 2018	Totaal 2017
Sociale verhuur	770	10	119	17	916	811
Studentenhuisvesting	1.285	339	0	0	1.624	2.055
Short Stay Facilities	2.343	366	0	0	2.709	2.602
Vrije sector	62	1	5	0	68	195
Parkeren	405	0	31	0	436	592
BOG	61	1	0	0	62	172
Overig	1	0	0	0	1	-
Totaal	4.927	717	155	17	5.816	6.427

Met de herziene Woningwet is de zogeheten 80-10-10-regeling ingevoerd. Die houdt in dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798. Deze tijdelijke regeling geldt tot 2021. Uit onderstaande tabel blijkt dat De Key in 2018 ruimschoots aan de 80-10-10-regeling heeft voldaan. 99,96% van alle toegewezen woningen zijn terecht gekomen bij huishoudens met een gezinsinkomen tot € 36.798. We richten ons dus nauwelijks op de groep boven de € 36.798.

Sociale verhuringen in 2018 naar gezinsinkomen

Inkomensgrens sociale huurwoningen: € 36.798 Inkomensgrens middeninkomens: € 41.056	Sociaal	Short Stay Facilities	Studenten huisvesting	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen < € 36.798	914	2.709	1.624	5.247	99,96%	MIN 80%
Gezinsinkomen € 36.798 - € 41.056	0	0	0	0	0,00%	MAX 10%
Gezinsinkomen > € 41.056	2	0	0	2	0,04%	MAX 10%
Totaal	916	2.709	1.624	5.249	100,00%	100,00%

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat De Key bij alle sociale verhuringen rekening moet houden met het verzamelinkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurders. Aan de wettelijke norm om 95% van de sociale verhuringen passend toe te wijzen, heeft De Key met 99,0% ruim voldaan.

Aantal toewijzingen in 2018

	Huurgrenzen			
	basis- huur	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppings- grens ≤ liberalisatie- grens
1A Eenpersoonshuishoudens	€ 225,07	< € 417,34	€ 417,35 - € 597,30	€ 597,30 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht* € 22.400	355	2.376	865	25
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 22.400	1	10	36	65
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € 22.375	0	0	37	1
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 22.375	0	0	6	5
Totaal	356	2.386	944	96
1B Tweepersoonshuishoudens	€ 225,07	< € 417,34	€ 417,35 - € 597,30	€ 597,30 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € 30.400	0	1	69	4
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 30.400	0	0	2	18
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € 30.400	0	0	19	0
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 30.400	0	1	1	2
Totaal	0	2	91	24
1C Drie- en meerpersoonshuishoudens	€ 225,07	< € 417,34	€ 417,35 - € 640,14	€ 640,14 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € 30.400	0	0	71	3
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 30.400	0	0	1	40
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht € 30.400	0	0	0	0
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht € 30.400	0	0	0	0
Totaal	0	0	72	43
TOTAAL TOEWIJZINGEN (1A +1B +1C)	356	2.388	1.107	163

* Wet op de huurtoeslag

Huisvesting doelgroepen

In de volgende tabel staan de verhuringen van reguliere sociale huurwoningen uitgesplitst naar contractduur.

Toewijzing sociale huurwoningen naar contractduur

	Totaal 2018	Totaal 2017
Jongerencontract	540	347
Contract onbepaalde tijd	343	387
Contract begeleid wonen	33	77
Totaal	916	811

Jongerencontracten (Amsterdam en Diemen)

Het aantal jongerencontracten is in 2018 fors toegenomen: 59% van de toegewezen sociale huurwoningen is verhuurd met een jongerencontract. In 2017 was dat nog 43%. De woningen gaan voornamelijk naar jongeren van 23 tot 28 jaar. Hiermee profileert De Key duidelijk haar koers. De groep jongeren van 18 tot en met 22 jaar blijft stabiel. Dit komt doordat zij een kortere inschrijfduur hebben.

Contracten voor onbepaalde tijd

Het aantal toewijzingen aan huurders met een contract voor onbepaalde tijd neemt verder af van 48% naar 37%. Het gaat hierbij vooral om woningen in Zandvoort, Hillegom en Diemen, en om ouderen en coöptatiecontracten voor woongroepen.

Contracten begeleid wonen

De koers geldt ook voor contracten voor begeleid wonen. Het lukt nog niet om 1 op de 3 contracten aan jongeren te verhuren, daarvoor hebben de begeleidende zorginstellingen niet voldoende kandidaten. Aangeboden woningen werden daardoor teruggegeven.

Toewijzing via 5% vrije ruimte

De Amsterdamse corporaties hebben 5% vrije ruimte bij het toewijzen van sociale verhuringen. In 2018 hebben we via de regeling 42 huurders in Amsterdam een woning aangeboden. Dit is precies 5%. In Zandvoort mogen we 25% van de sociale huurwoningen via de vrije ruimte toewijzen. In 2018 zijn 10 woningen op die manier toegewezen; dat is 9%.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Samen met de gemeente en zorgaanbieders spant De Key zich in om aan kwetsbare groepen met een woonvraag een passende woning aan te bieden. Hierover zijn samenwerkingsafspraken gemaakt.

Uitgangspunt is om 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen hiervoor te bestemmen. De Key richt zich hierbij op huurders van 18 tot 28 jaar. In 2018 hebben we het percentage niet kunnen behalen doordat de instellingen onvoldoende geschikte kandidaten hebben aangemeld. We hebben 28 woningen verhuurd aan kwetsbare jongeren en kregen 27 woningen terug omdat er onvoldoende geschikte kandidaten waren.

Hoewel veel kwetsbare jongeren wachten op een woning, werden deze onvoldoende gevonden via het samenwerkingsverband met de zorginstellingen (de veldtafels). Daarom heeft De Key samen met Spirit jongeren van 18 tot 22 jaar rechtstreeks benaderd en een woning aangeboden met een afgetopte huur van € 414. In 2018 hebben we op deze manier 7 jongeren gehuisvest.

De huurcontracten voor kwetsbare doelgroepen staan bij voorkeur de eerste twee jaar op naam van de zorgverlenende partij. Als de kwetsbare jongere voldoende woonvaardigheden heeft opgebouwd, krijgt hij een eigen huurcontract voor vijf jaar. In totaal blijft deze huurder dus maximaal zeven jaar in de woning. Om de gehele huurperiode zo succesvol mogelijk te laten verlopen, zijn er met de partners en cliëntvertegenwoordigers tien werkafspraken gemaakt onder de naam *Thuis in de wijk*.

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 de benodigde inkomsten en de draagkracht van verschillende groepen huurders. De manier waarop we dat doen, is vastgelegd in het huurbeleid dat we vanaf 1 januari 2017 hanteren. De kern van dat huurbeleid is: meer mensen met een laag inkomen betaalbaar laten wonen.

Huursombenadering

Ons beleid is om de volledige huursom te realiseren. Bij de huurverhoging in 2018 zijn we uitgegaan van een huursomstijging van 2,4%. Deze huursomstijging is niet gehaald: we komen uit op 2,22%. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te wijzen. Het is lastig om al bij het aankondigen van de huurverhoging te voorspellen wat de huurharmonisaties betekenen voor de totale huursom. We werken met een model dat berekent welke woningen worden verkocht, geliberaliseerd of gemuteerd. De mutatiegraad was in 2018 lager dan verwacht en het maatwerk in de woningtoewijzing zorgt voor een verlaging van de huursom. Tot slot draagt ook het Amsterdamse woonlastenakkoord bij aan een verlaging van de huren en dus een lagere huursomstijging.

Jaarlijkse huurverhoging 2018

Amsterdam en Diemen

Het percentage huurverhoging dat wij onze huurders in Amsterdam en Diemen hebben voorgesteld per 1 juli 2018 is bepaald aan de hand van de afstand tussen de betaalde huurprijs en streefhuur die wij aan een woning hebben gekoppeld. Deze streefhuur hebben we gekoppeld aan de kwaliteit van de woning en is één van de vier aftoppingsgrenzen voor 2018: € 417,00, € 597,30, € 640,13 en € 710,68. De huurverhoging is afgegrensd op de voor de woning geldende streefhuur. In 2017 was de inflatie laag en onze gerealiseerde huursom 1,1%. Daarin hebben we 60% huurders geen huurverhoging gegeven. In 2018 is de gerealiseerde huursom hoger en daarom hebben meer huurders een huurverhoging gekregen.

In 2018 kreeg 21% van de huurders van zelfstandige sociale huurwoningen geen huurverhoging. Dit is inclusief de huurders uit het woonlastenakkoord 2018. 20% van de huurders kreeg een huurverhoging van 0,1 tot 1,3%, dus lager dan de inflatie van 1,4%. Deze beperkte huurverhoging was voor huurders met een huur die dicht bij de streefhuur ligt. De grootste groep huurders, 51%, kreeg een huurverhoging tussen 1,3 en 3,7% omdat hun huurprijs verder af ligt van de streefhuur. Zo groeien de huurprijzen langzaam toe naar de streefhuren voor de woningen.

Zandvoort

In Zandvoort zijn afspraken gemaakt met de gemeente en de HPZ. De huurverhoging is berekend aan de hand van de huidige huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Alle huurders met een inkomen boven € 41.046 kregen een huurverhoging tot 5,4%. Dit betrof, net als in 2017, 8% van de huurders. Zo groeit hun huur gaandeweg tot de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem.

Huurverhoging per 1 juli 2018

huurverhogingsgroep	aantal contracten	% aantal contracten
0%	5.018	21%
> 0,10% = < 1,30%	4.735	20%
> 1,30% = < 3,70%	12.154	51%
> 3,70% = < 5,40%	2.048	8%
Totaal	23.955	100%

Bezwaar tegen de huurverhoging

In 2018 hebben we 295 bezwaren tegen de huurverhoging ontvangen. De bezwaren kunnen onderverdeeld worden in bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging (103 bezwaren) en tegen de reguliere huurverhoging (192 bezwaren).

Het aantal bezwaren is met 26% gestegen ten opzichte van 2017. De toename kan verklaard worden doordat een grotere groep huurders een reguliere huurverhoging heeft gekregen. Ook is het percentage inkomensafhankelijke huurdersverhogingen gestegen van 4,3% in 2017 naar 5,4% in 2018. Daarnaast hebben we de coulanceverzoeken van huurders om een lagere of geen huurverhoging te geven, behandeld als bezwaar.

72% van de bezwaren tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging is zonder tussenkomst van de Huurcommissie afgehandeld.

Bezwaren huurverhoging

Ontvangen bezwaren van huurders met een sociaal huurcontract	tegen inkomensafhankelijke huurverhoging		tegen reguliere huurverhoging	
	totaal	%	totaal	%
2018	295	35%	192	65%
2017	234	38%	145	62%

Woonlastenakkoord

In het woonlastenakkoord van de gemeente Amsterdam, de Huurdersvereniging Amsterdam en de woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over passende huur. De regeling is er voor mensen die lange tijd een laag inkomen hebben én een te hoge huur voor hun woning betalen. Zij krijgen via de corporaties een bijdrage van de gemeente Amsterdam. In totaal hebben 874 huurders een bijdrage ontvangen. Het totaalbedrag betrof € 485.731,17. Zie voor meer informatie ook www.amsterdam.nl/pakjekans.

In het woonlastenakkoord staat ook dat de corporaties per 1 januari 2019 de nettohuur bij huurders met een langdurig laag inkomen verlagen tot de voor hun huishouden relevante aftoppingsgrens. Dat betekent dat wij bij 759 woningen de netto huur verlagen. Het gaat daarbij in totaal om een bedrag van € 32.671.

Huurachterstanden

De Key streeft naar zo min mogelijk huisuitzettingen vanwege huurachterstand. Ook in 2018 is dat goed gelukt. Voor studenten hanteren we een strakker beleid als het gaat om huurachterstand en uitzettingen. We willen hiermee voorkomen dat studenten een (te grote) huurschuld opbouwen bij de start van hun volwassen leven.

De goede resultaten om huurachterstanden te bestrijden, zijn onder andere toe te schrijven aan de consequente werkwijze die we hanteren bij de incasso. We hebben de interne samenwerking tussen afdelingen verbeterd. Met heldere kaders en stevig maatwerk als dat nodig of gewenst is, kunnen we onze huurders nog beter van dienst zijn.

We werken samen met andere organisaties om schuldproblematiek grondig aan te pakken. In 2018 zijn samenwerkingsverbanden geïntensiveerd met maatschappelijke dienstverleners en andere corporaties. In het Convenant Vroegsignalering zijn afspraken opgenomen met de gemeente Amsterdam. We zijn lid van de Schuldeiserscoalitie, een netwerk van een steeds groter aantal schuldeisers. Wij werken samen om probleemschulden bij huurders te voorkomen en betalingsachterstanden van huurders te helpen oplossen.

Om huurachterstanden van jongeren te verminderen of zelfs te voorkomen, starten we een project met Nibud, Hogeschool van Amsterdam en enkele andere corporaties. Het gaat daarbij om bewustwording van veranderingen in je financiële situatie als je zelfstandig gaat wonen. Daarnaast willen wij jongeren ondersteunen met besparingstips en een check op beschikbare toeslagen (zoals huurtoeslag en zorgtoeslag) en vrijstellingen (bijvoorbeeld gemeentelijke heffingen). Na verkennende gesprekken in 2018 gaat het project halverwege 2019 van start.

Percentage huurachterstand zittende huurders en ontruiming huurschuld

Gemeente	2018			2017		
	Jaar	Percentage brutojaarhuur	Ontruiming huurschuld	Jaar	Percentage brutojaarhuur	Ontruiming huurschuld
Amsterdam	2018	0,65%	31	2017	0,59%	32
Diemen	2018	0,94%	11	2017	0,99%	6
Hillegom	2018	0,21%	0	2017	0,00%	0
Zandvoort	2018	0,64%	3	2017	0,66%	3

	2018		2017	
	Jaar	Ontruiming huurschuld	Jaar	Ontruiming huurschuld
Sociaal	2018	14	2017	20
Studentenhuysvesting	2018	27	2017	19
Vrije sector	2018	4	2017	2
Totaal		45		41

Overlast

Voor de aanpak van overlast door huurders werkt De Key samen met organisaties die daarin gespecialiseerd zijn: Beter Buren in Amsterdam en Buurtbemiddeling in Zandvoort.

In 2018 zijn in totaal 121 adressen aangemeld voor bemiddeling, 18 minder dan in 2017. In Zandvoort zijn 17 adressen aangemeld, 3 minder dan in 2017.

In 2018 is de samenwerking met de treiteraankpak gecontinueerd. Hierbij coördineert de gemeente Amsterdam de verschillende partijen om tot een oplossing te komen.

We streven naar een zo goed mogelijke oplossing en begeleiding bij overlasterisituaties. In 2018 zijn er 3 woningen via de rechter ontruimd in verband met overlast. Dat zijn er 2 minder dan vorig jaar.

Aanpak woonfraude

Het aantal opzeggingen en ontruiming in verband met woonfraude is in 2018 flink teruggelopen. Woonfraude betekent dat een woning niet gebruikt wordt waar deze voor bestemd is. Denk aan door- of onderverhuren van (een deel van de) woning zonder toestemming of het gebruik van de woning voor criminele activiteiten als hennepcultuur, prostitutie, drugshandel of het huisvesten van illegalen.

Woningverhuur en vakantieverhuur via Airbnb en vergelijkbare sites is ook woonfraude.

In 2018 zijn we gaan werken volgens een nieuw handboek Woonfraude. We geven prioriteit aan criminele vormen van woonfraude en als er sprake is van ernstige overlast. De introductie van de gele kaart als waarschuwing bij onderhuur voorkomt juridische procedures.

Aantal ontruiming en huuropzegging wegens woonfraude

	2018				Totaal
	Jaar	Ontruiming woonfraude	Huuropzegging woonfraude	Opzegging/ ontruiming wietplantage	
Sociaal	2018	3	21	4	28
Studentenhuysvesting	2018	0	0	0	0
Vrije sector	2018	1	0	0	1
Totaal		4	21	4	29
Sociaal	2017	3	29	12	44
Studentenhuysvesting	2017	0	0	0	0
Vrije sector	2017	1	2	2	5
Totaal *		4	31	14	49

* Inclusief juridisch afgesplitste dochter Lieven de Stad B.V.

‘Een Vijfjaarscontract is heel chill en een mooi opstapje op de woningmarkt. Na vijf jaar wil ik hier ook wel weer weg, dus die deadline helpt juist ook wel om op tijd te gaan zoeken.’

Timo, 26

Huurder jongerenwoning sinds juli 2016

Wie wonen bij De Key?

Eind 2018 stond het saldo lopende contracten op 30.537 voor woningen in Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Hillegom. We heetten dat jaar 5.249 nieuwe huurders welkom in een sociale huurwoning. In Amsterdam startten 4.135 woonstarters hun wooncarrière bij De Key. Deze woonstarters kregen een huurcontract voor bepaalde tijd. Zo wordt de doorstroming bevordert en blijven woningen beschikbaar voor de doelgroep. Want jongeren komen er maar moeilijk tussen op de Amsterdamse woningmarkt.

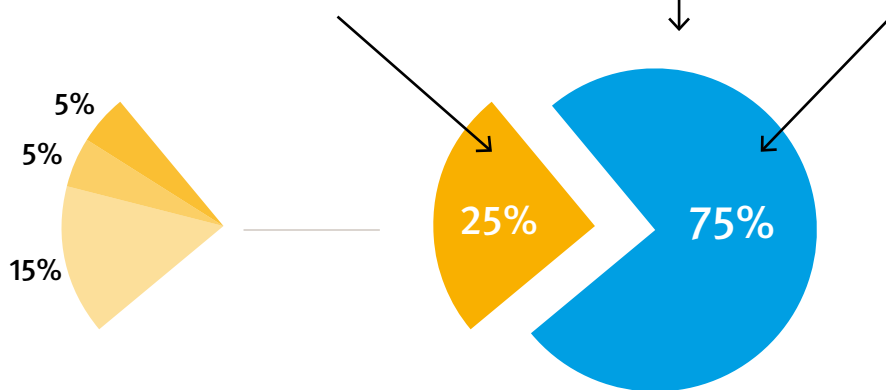
Lopende huurcontracten op 31-12-2018



Woonstarters met **vijfjaarcontract** of contract voor **duur van de studie**

Bewoners

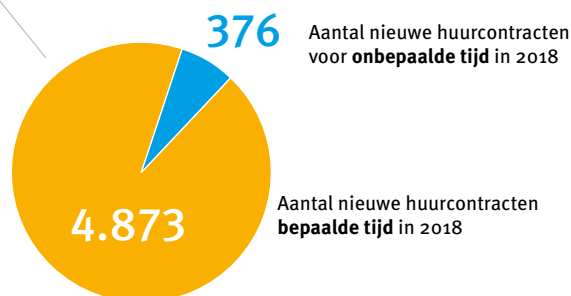
Bewoners met **contract voor onbepaalde tijd**



- 5% Jongerencontracten
- 5% Short Stay-contracten voor internationale studenten
- 15% Campuscontracten voor studenten

Nieuwe sociale huurcontracten in 2018

- Jongerencontracten voor woonstarters: **540 (10%)**
- Campuscontracten voor studenten: **1.624 (31%)**
- Short Stay-contracten voor internationale studenten: **2.709 (52%)**
- Contract onbepaalde tijd voor reguliere huurders: **376 (7%)**



1

AMSTERDAM NOORD

NDSM-terrein

Noorddok

309 woningen

7

AMSTERDAM CENTRUM

Prins Hendrikkade

Prins Hendrik Campus

74 woningen

2

AMSTERDAM NIEUW-WEST

Delflandpleinbuurt

Lieven

652 woningen

8

AMSTERDAM NOORD

Overhoeks

Bold

203 woningen

3

AMSTERDAM NOORD

Elzenhagen

275 woningen

9

AMSTERDAM WEST

Houthavens

project Houthavens

579 woningen

4

AMSTERDAM WEST

DC van Hall

178 woningen

10

AMSTERDAM NOORD

project 1N2

177 woningen

5

AMSTERDAM NIEUW-WEST

Delflandpleinbuurt

Poeldijkstraat

500 woningen

11

AMSTERDAM NOORD

Elzenhagen Noord

Noorderkwartier

388 woningen

6

AMSTERDAM WEST

Spaarndammerbuurt

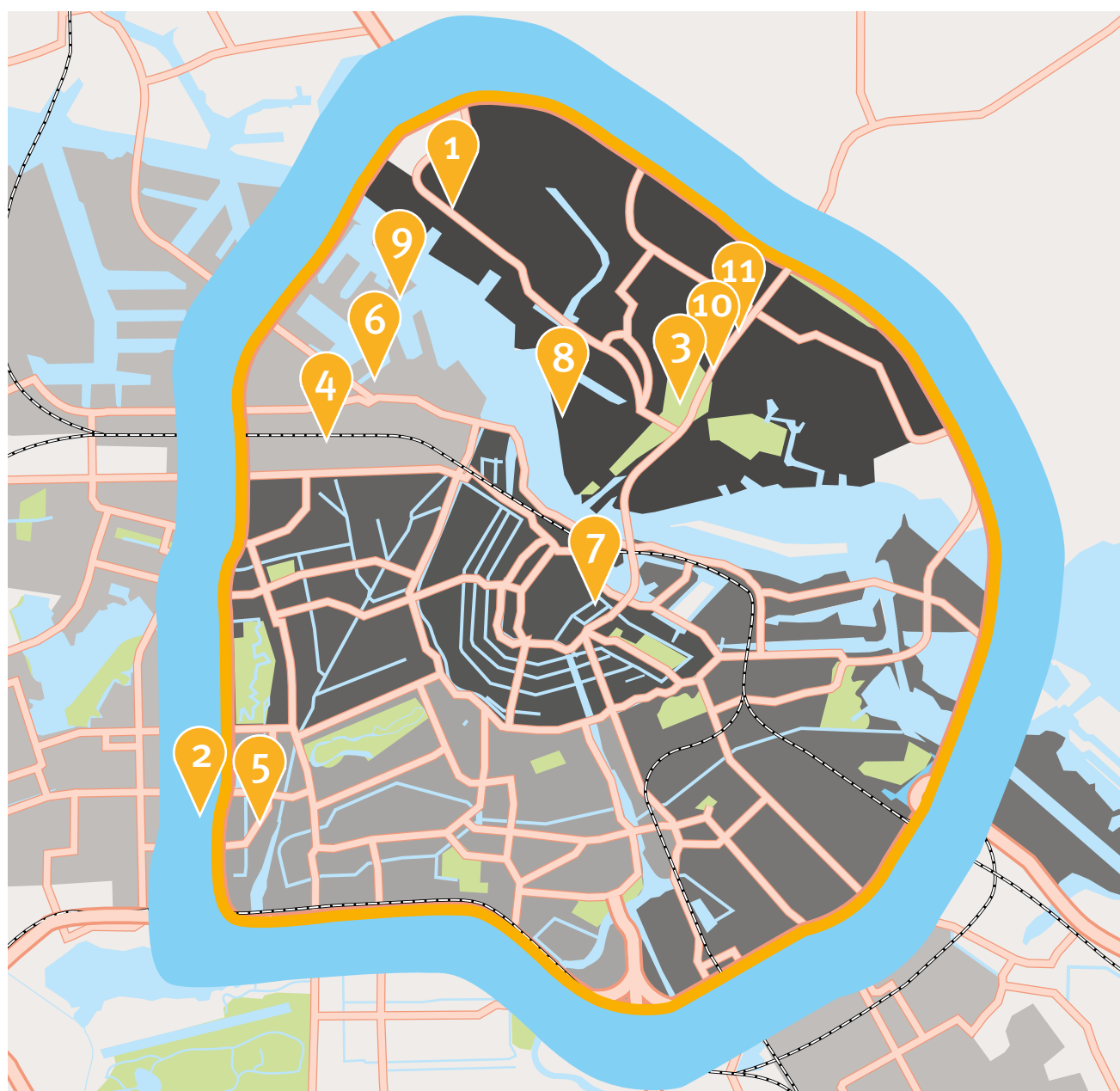
Wormerveerstraat

96 woningen

Waar bouwt De Key de komende jaren

De woningmarkt is oververhit. Jonge mensen met een beperkt inkomen vinden hierdoor vrijwel geen plek om te wonen in Amsterdam. In 2018 sprak De Key de ambitie uit om de komende jaren 5000 nieuwe sociale huurwoningen voor woonstarters in Amsterdam te bouwen. Betaalbaar, binnen de ring en net een kilometer daarbuiten. Op deze pagina een greep uit de projecten die we de komende jaren opleveren voor woonstarters van 18 t/m 27 jaar: werkende jongeren, studenten en internationale studenten.

Binnen en net buiten de ring A10



De stenen

De Key ligt op koers. In 2018 zijn we begonnen met de voorbereiding van veel nieuwe bouwprojecten voor starters op de woningmarkt. De komende jaren plukken we daarvan de vruchten. Ook met de verbeterprojecten worden flinke stappen gezet. Comfort en duurzaamheid gaan hand in hand; de energietransitie valt niet meer weg te denken. Maar de financiering ervan baart ons zorgen. 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.

Woningen voor de doelgroep

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. De woningvoorraad in Zandvoort moet meer aansluiten bij jonge huishoudens en ouderen.

Verloop verhuureenheden 2018 - Woonstichting De Key TI DAEB

TI DAEB	Stand 1/1/2018	Nieuw- bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Sfeer- overgang	Overige mutaties	Totaal 2018
Zelfstandig huurklasse:								
≤ € 417,34	6.082			-9		2	-199	5.876
€ 417,35 ≤ € 640,14	14.865			-44		33	300	15.154
€ 640,15 ≤ € 710,68	3.001			-11		2	-47	2.945
> € 710,68	1.092			-43		-6	-54	989
Zelfstandig totaal	25.040	-	-	-107	-	31	-	24.964
Onzelfstandig	4.300						-15	4.285
Woonzorg	339						-	339
MOG	220			-10			-	210
BOG	21						-	21
Parkeren	50					-7	-43	-
Totaal	29.970	-	-	-117	-	24	-58	29.819

Verloop verhuureenheden 2018 - Woonstichting De Key TI niet-DAEB

TI niet-DAEB	Stand 1/1/2018	Nieuw- bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Sfeer- overgang	Overige mutaties	Totaal 2018
Zelfstandig huurklasse:								
≤ € 417,34	1						-1	-
€ 417,35 ≤ € 640,14	-						3	3
€ 640,15 ≤ € 710,68	2						-	2
> € 710,68	956			-7		-31	-3	915
Zelfstandig totaal	959	-	-	-7	-	-31	-1	920
Onzelfstandig							-	-
Woonzorg							-	-
MOG	16						-	16
BOG	808			-17		-	1	792
Parkeren	2.941			-23		7	29	2.954
Totaal	4.724	-	-	-47	-	-24	29	4.682
TOTAAL	34.694	-	-	-164	-	-	-29	34.501

Verdeling verhuureenheden naar gemeente 2018

	Zelfstandig				Onzelfstandig	Woonzorg	MOG	BOG	Parke- ren	Totaal 2018
	≤ € 417,34	van € 417,35 ≤ € 640,14	van € 640,15 ≤ € 710,68	vanaf € 710,68						
Amsterdam										
- Woonstichting De Key	5.099	13.219	2.329	1.566	3.459	127	200	746	2.570	29.315
- Lieven de Stad B.V.	12	337	131	461	6	28	5	260	403	1.643
Diemen	623	216	55	29	806	182	6	38	12	1.967
Zandvoort	154	1.561	524	301	0	30	20	29	372	2.991
Hillegom	0	161	39	8	0	0	0	0	0	208
De Bilt	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20
Totaal	5.888	15.494	3.078	2.365	4.291	367	231	1.073	3.357	36.144

Voorraadontwikkeling studentenhuysvesting

Er is een aanhoudende druk op studentenwoningen in Amsterdam. Nog steeds zijn er veel studenten die er niet in slagen woonruimte te vinden. Daarnaast neemt de internationalisering van het hoger onderwijs in hoog tempo toe. De uitdaging om studenten uit het buitenland te huisvesten wordt alleen maar groter. In 2018 werden geen nieuwe studentenwoningen opgeleverd. Wel waren er veel projecten in ontwikkeling die in 2019 worden opgeleverd, zoals Startblok Elzenhagen en Lieven fase 2-5.

Nieuwbouwprojecten

De Key zet in op woonstarters in Amsterdam. Om deze koers waar te maken, willen we 5.000 voor de doelgroep geschikte woningen ontwikkelen of aankopen. In de planontwikkeling krijgt dit meer en meer vorm. Eind 2018 waren 1.138 woningen voor studenten en woonstarters in aanbouw. Aan de plannen van nog eens ruim 4.000 woningen wordt gewerkt. In 2019 komen de eerste nieuwe woningen beschikbaar.

Projecten in ontwikkeling

Noorderkwartier, stadsdeel Noord

In Elzenhagen Noord neemt De Key 388 studentenwoningen turn key af van ontwikkelcombinatie CZAN (AM Wonen en Blauwhoed). Het zijn zelfstandige studio's in een markant trapeziumvormig gebouw. De locatie ligt vlakbij de Noord-Zuidlijn. De start van de bouw is voorzien in 2019.

1N2, stadsdeel Noord

De locatie 1N2 ligt aan het busplatform bij het begin van de Noord-Zuidlijn (Gare du Nord). De 177 studio's voor buitenlandse short stay-studenten komen in een gebouw waarin ook een hotel en een parkeergarage is voorzien. De Key neemt de studio's turn key af van ontwikkelcombinatie CZAN. De start van de bouw staat gepland voor het voorjaar van 2019.

Lieven 6+8, stadsdeel Nieuw-West

De ontwikkeling van de laatste deelfasen, deel 6 en 8, van het grote bouwproject Lieven ligt op de tekentafel. In een open carré met verschillende bouwblokken komt een gevarieerd programma met 539 studenten- en starterswoningen voor De Key. IC heeft fase 7 gekocht van De Key en realiseert daar een niet-daeb programma. Dit bevat middeldure huurwoningen, een grandcafé en een fitnessruimte. De ingerichte binnentuin is publiek toegankelijk en geeft ruimte voor ontmoeting van buurtbewoners. De start van de bouw is voorzien in 2020

Poeldijkstraat, stadsdeel Nieuw-West

In 2018 nam De Key het project Poeldijkstraat met 500 studentenwoningen over van Crosslane. 468 studentenwoningen hebben een huur beneden de € 417 per maand. 32 woningen zijn bestemd voor promovendi. Het gebouw kent een aantal gemeenschappelijke voorzieningen zodat de bewoners samen kunnen koken, ontspannen en studeren. De Poeldijkstraat ligt binnen de Ring A10, dichtbij het winkelcentrum Delflandplein. De bouw start naar verwachting in de zomer van 2019.

Wormerveerstraat, stadsdeel West

In de Spaarndammerbuurt verwierf De Key een oude ambachtsschool van de gemeente Amsterdam met als doel huisvesting te ontwikkelen voor starters en statushouders. Het ontwikkelde plan voorziet in 96 woningen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimten. De architectuur sluit mooi aan bij de naast gelegen bouwblokken van de Amsterdamse School. Een klankbordgroep met buurtbewoners begeleidt de planontwikkeling. De start van de bouw is voorzien in 2019.

DC van Hall transformatie, stadsdeel West

In de Staatsliedenbuurt verwierf De Key een bedrijfsverzamelgebouw met als doel huisvesting te ontwikkelen voor studenten. Het ontwikkelde plan voorziet in 178 wooneenheden, waarvan 20 onzelfstandige eenheden. De start van de bouw is voorzien in 2019.

Projecten in aanbouw

Startblok Elzenhagen, stadsdeel Noord

Vlak voor de zomer van 2018 gingen de palen voor 540 woningen in Elzenhagen Zuid de grond in. Het project is een samenwerking van De Key en Eigen Haard. Het is een modulair bouwproject met een tijdelijke exploitatieperiode van tien jaar. In het complex gaan starters en statushouders wonen. Het beheerconcept met zelfbeheer en zelforganisatie is afgeleid van Startblok Riekerhaven. Bodemwarmte voorziet in de ruimteverwarming (en koeling) en in het warme tapwater. In december 2018 leverde de aannemer de eerste 88 woningen op aan Eigen Haard. In het eerste kwartaal van 2019 komen de 275 woningen voor De Key beschikbaar.

Lieven 2-5, stadsdeel Nieuw-West

De bouw van 351 woningen in dit deelproject van Lieven vordert gestaag. In november bereikte de aannemer het hoogste punt. De variëteit aan woningtypen wordt langzaamaan zichtbaar. Zelfstandige studio's verrijzen naast twee- en driekamerwoningen. Ook komen er onzelfstandige friends-woningen en 40 woningen voor kunstenaars. Gemeenschappelijke ruimten, een laagdrempelige ontmoetingsruimte, een collectieve wasvoorziening en een gemeenschappelijke binnentuin completeren het plan. Voor de zomer van 2019 worden de eerste woningen opgeleverd.

Noorddok, stadsdeel Noord

Aan de noordelijke oever van het IJ bouwt Kondor Wessel aan het complex Noorddok met 309 starterwoningen. De Key neemt deze woningen turn key af. Noorddok maakt deel uit van een grootschalige gebiedsontwikkeling op het NDSM-terrein. Kenmerkend is het gemengde karakter van de nieuwe stadswijk met plaats voor wonen, werken en recreatieve voorzieningen. Met de transformatie van meerdere gebouwen blijft de link naar het industriële verleden intact. In 2020 komen de starterswoningen voor De Key beschikbaar. Op korte afstand van Noorddok heeft De Key aan de Ibisweg een ontwikkellocatie in eigendom. De ontwikkeling daarvan wordt in de komende tijd ter hand genomen.

Verbeterprojecten

Ook De Key staat voor de opgave haar woningportefeuille voor te bereiden op de energietransitie. Het is een ingrijpende en langjarige opgave. De te volgen strategie is afhankelijk van het bouwjaar en de levensduur van het complex, de technische staat en de wijk waarin het complex staat.

Gerealiseerde verbeterprojecten

In 2018 waren drie Amsterdamse verbeterprojecten in uitvoering: de Marco Polostraat (stadsdeel West), het Columbusplein (stadsdeel West) en de Charles Leickerstraat / Anton Waldorpstraat fase 1 (stadsdeel Nieuw-West). De eerste twee projecten betroffen regulier onderhoud, gevelherstel en het maken van labelstappen. Bij het derde project zijn voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van zonnepanelen. De drie projecten zijn in bewoonde staat uitgevoerd. Goed samenspel met de aannemer en een zorgvuldige bewonerscommunicatie om de werkzaamheden doeltreffend en op snelheid uit te voeren, zijn dan van belang. Bij het Columbusplein verliep dit samenspel niet helemaal synchroon, wat leidde tot protesten van de bewoners. Na intensief bewonersoverleg en een gewijzigde aanpak zijn de werkzaamheden alsnog vervolgd. In het voorjaar van 2019 is het onderhoud in dit complex gereed.

In Zandvoort kreeg de zogenoemde Gele Flat een onderhoudsbeurt. Het in samenwerking met de VvE opgestelde plan voorziet naast regulier onderhoud in de plaatsing van een nieuwe zij- en achtergevel en het aanbrengen van bescherming tegen corrosie van de betonconstructie.

Projecten in voorbereiding

Voor 2019 en de jaren daarna staan diverse verbeterprojecten op de rol. De projecten worden overeenkomstig de Kaderafspraken tussen de gemeente en de corporaties afgestemd met de bewonerscommissies. Het gaat ondermeer om de volgende projecten:

- Heemstedestraat (stadsdeel Zuid), 32 woningen
- John Franklinstraat (stadsdeel West), 48 woningen
- Westzaanstraat (stadsdeel West), 40 woningen
- Davisstraat (stadsdeel West), 19 woningen
- Camperstraat (stadsdeel Oost), 64 woningen
- Charles Leickerstraat / Anton Waldorpstraat fase 2 (stadsdeel Nieuw-West), 80 woningen

Planmatig onderhoud

Met planmatig onderhoud zorgen we dat de kwaliteit van het vastgoed op eigentijds niveau blijft. Naast schilderwerk, cascowerkzaamheden en onderhoud aan installaties, gaat het hierbij vaak om maatregelen om de woning duurzamer te maken, zoals het plaatsen van dubbel glas en een betere cv-installatie.

Planmatig onderhoud Amsterdam en Diemen

In 2018 is voor € 10,9 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd in Amsterdam en Diemen.

Casco-onderhoud

Op 63 locaties is casco-onderhoud uitgevoerd. Het betreft voornamelijk werkzaamheden aan gevels en daken. Denk hierbij aan schilderwerk van houten kozijnen, ramen, deuren, herstel van gevelmetselwerk en het vernieuwen van dakbedekkingen.

Liftinstallaties

De Key laat intensief onderhoud uitvoeren aan de liftinstallaties om ervoor te zorgen dat ze goed blijven functioneren. In 2018 is in acht woongebouwen onderhoud uitgevoerd aan de liftinstallatie(s).

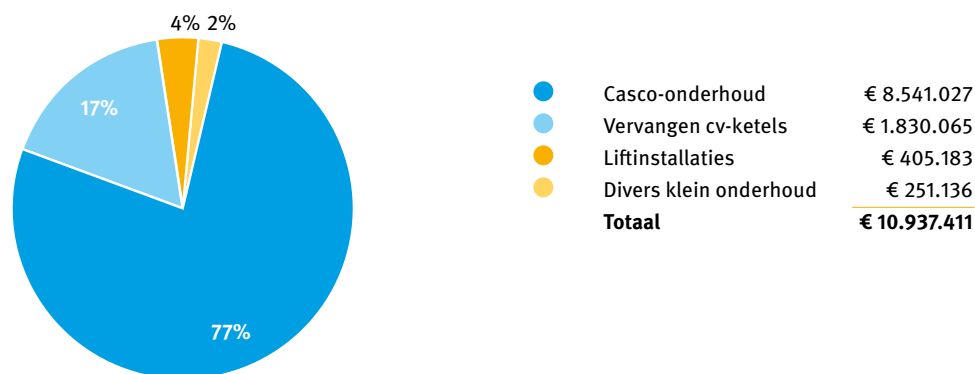
Vervangen cv-ketels

De Key vervangt cv-ketels na een gemiddelde levensduur van vijftien jaar. Tegenwoordig wordt de nieuwste generatie HR-toestellen geplaatst. In 2018 zijn ruim vijfhonderd nieuwe cv-ketels geplaatst.

Divers klein onderhoud

Naast bovengenoemde onderdelen is er onderhoud uitgevoerd op verschillende gebieden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het vervangen van hydrofoorinstallaties, vuilwaterpompen, bestrating en verlichting.

Planmatig onderhoud Amsterdam



Planmatig onderhoud Zandvoort

In 2018 is voor € 1,4 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd in Zandvoort.

Casco-onderhoud

Op acht locaties is casco-onderhoud uitgevoerd. Het betreft voornamelijk schilderwerk.

Liftinstallaties

De Key laat intensief onderhoud uitvoeren aan de liftinstallaties om te zorgen dat ze goed blijven functioneren. Soms is het dan ook nodig om verouderde installaties grootschalig te vernieuwen. In 2018 is dat in drie gebouwen gebeurd.

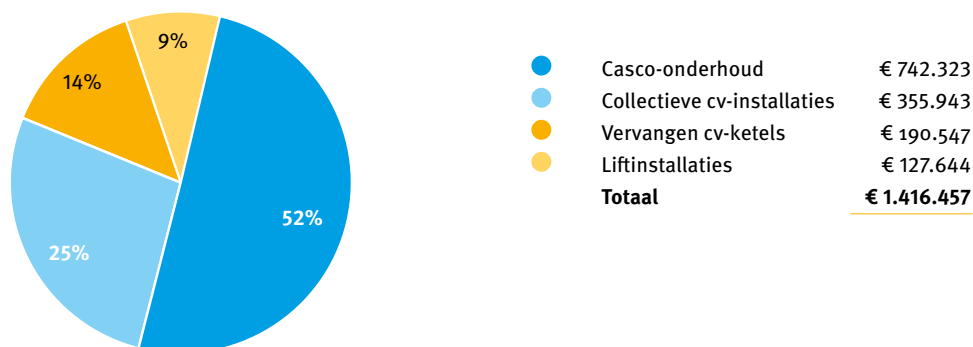
Vervangen cv-ketels

De Key vervangt cv-ketels na een gemiddelde levensduur van vijftien jaar. Tegenwoordig worden de nieuwste generatie HR-toestellen geplaatst. In 2018 zijn in Zandvoort in ruim tachtig woningen nieuwe HR-ketels geplaatst.

Collectieve cv-installaties

Het functioneren van een collectieve verwarmingsinstallatie is essentieel. De installaties van acht flatgebouwen aan de Lorentzstraat, Flemingstraat en Celsiusstraat zijn voorzien van nieuwe regeltechniek. Hierdoor kunnen installaties energiezuiniger worden ingeregeld en is beheer op afstand en vroegtijdige storingssignalering gewaarborgd.

Planmatig onderhoud Zandvoort



Verduurzaming vastgoed

De energietransitie is de grootste opgave van dit moment. Bij nieuwbouw is inmiddels goede isolatie en duurzame energieopwekking bijna vanzelfsprekend. Bij verbeteringen in de bestaande bouw is de opgave veel complexer. Het is zoeken naar oplossingen die niet alleen op de korte termijn aantrekkelijk lijken, maar juist op langere termijn zinvol zijn. Vooral in de gestapelde bouw is het lastig omdat er veel belangen spelen. Omdat het over vele miljoenen euro's gaat, moeten we de keuze waar we het eerst gaan investeren zorgvuldig maken.

Begin 2019 verschijnt ons plan van aanpak voor de energietransitie. Een van de veelbelovende concepten is een bronnet: een netwerk op buurtniveau van diverse warmte- en koudebronnen. Vele kleintjes vormen samen een krachtig alternatief voor aardgas. Bij deze andere manier van denken werken we samen met Waternet en Firan. Zo verbeteren we niet per woning, maar creëren we een circulaire buurt.

Verbeterprojecten

Bij de scenario-keuzes voor de verbeterprojecten, het ingrijpende planmatige onderhoud, brengt De Key het perspectief van CO₂-reductie en gasloos maken van het complex in beeld. Is bij CO₂-reductie reëel gelet op de beperkte levensduur? Hoe verloopt de ontwikkeling in bouw- en installatietechniek en zijn er voldoende financiën beschikbaar? Verkrijgen we voldoende draagvlak van bewoners en is dat dan voor een aanpak in bewoonde of onbewoonde toestand? Het zijn vele vragen die om een antwoord vragen. In het vernieuwde besluitvormingsproces voor de verbeterprojecten komen de scenario's en te maken keuzes expliciet aan de orde. Het denken over CO₂-reductie en alternatieven voor aardgas is een lerend proces waarbij projecten en beleidsontwikkeling gelijk oplopen.

Onze prestatieafspraken zijn we met ambitie ingegaan. Aan het eind van het jaar hebben we geconcludeerd dat we voor de energietransitie tot nu toe slechts beperkte stappen hebben kunnen zetten. Bij verbeterprojecten bereiken we betere energielabels voor onze woningen, maar de complete energietransitie vergt meer. Door de fors stijgende belastingen ligt de financiële polsstok van De Key te laag om een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050 te halen. We voelen ons aan onze ambitie verbonden en blijven doorgaan met de energietransitie, maar zolang wij verhuurdersheffing moeten betalen, kunnen we minder doen dan eigenlijk nodig is.

Energielabelstappen

In het planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en de verbeterprojecten zijn in 2018 in totaal 1.016 labelstappen gemaakt en afgemeld.

Labelstappen 2018

1	700
2	157
3	53
4	84
5	21
6	1

Energetische verbeteringen

Energieverbetering vond plaats in de verbeterprojecten Anton Waldorpstraat / Charles Leickerstraat (65 woningen) in stadsdeel Nieuw-West en bij het Columbusplein (365 woningen) in stadsdeel West. Schilisolatie en nieuwe kozijnen met HR++ glas leidden tot verbeterde energieprestaties.

Open verbrandingstoestellen

Het project verwijderen van open verbrandingstoestellen (OVT) hebben we in 2018 voortgezet. We hebben actief onze huurders benaderd om open verbrandingstoestellen in de woningen te vervangen door een gesloten systeem. Wij hebben bij de selectie van de woningen gekeken naar de adressen waar geen installatie van De Key aanwezig was. In de loop van het jaar hebben we de focus verlegd naar de woningen die met een geiser van De Key zijn verhuurd.

De aanpak van het project is positief gebleken. In 70% van de woningen die we bezochten, is het open verbrandingstoestel verwijderd. Bewoners ervaren het persoonlijke gesprek met een medewerker van De Key en het installatiebedrijf als positief. Ook het tweede huisbezoek waarbij de projectmedewerker van De Key nogmaals de gemaakte afspraken met onze huurder doorneemt, wordt gewaardeerd. Na afronding van de werkzaamheden sturen we bewoners een evaluatieformulier dat zij, desgewenst anoniem, kunnen invullen. De cijfers die onze huurders geven voor de dienstverlening en het contact met De Key en de installateur liggen tussen de 7 en 9.

Het projectteam OVT heeft in november 2018 de werkzaamheden overgedragen aan de afdeling Vastgoed. Zij integreren de aanpak in hun reguliere werkzaamheden, met als doel alle resterende open verbrandingstoestellen in woningen van De Key te verwijderen. Daar waar geen complexmatige onderhoudsaanpak staat gepland de aankomende jaren, worden bewoners individueel benaderd.

Verkoop

Door woningen te verkopen, is geld beschikbaar om onze nieuwbouwdoelestellingen te realiseren en om onze leningen af te lossen. 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 huidige marktwaarden van onze te verkopen woningen moet wel opgemerkt worden dat vanuit onze huidige huurders slechts enkelen in staat zijn om hun woning te kopen.

Verkopen uit bestaand bezit

In 2018 heeft De Key 114 woningen en 20 parkeerplaatsen verkocht voor een totaalbedrag van ruim € 38 miljoen. Dit zijn allemaal woningen in Amsterdam, waaronder 33 in Amsterdam Zuidoost. In 2018 heeft De Key geen afspraken kunnen maken over het verkopen van woningen in Zandvoort; zodoende zijn er daar geen woningen verkocht.

Aantal verkopen bestaand bezit Toegelaten Instelling in 2018

	Amsterdam		Diemen		Zandvoort		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Woningen	114	245	0	1	0	1	114	247
BOG	0	8	0	0	0	0	0	8
Kast/Box	3	6	0	0	0	0	3	6
Parkeren	16	35	0	1	4	2	20	38
Totaal	133	294	0	2	4	3	137	299

Verkoopomzet

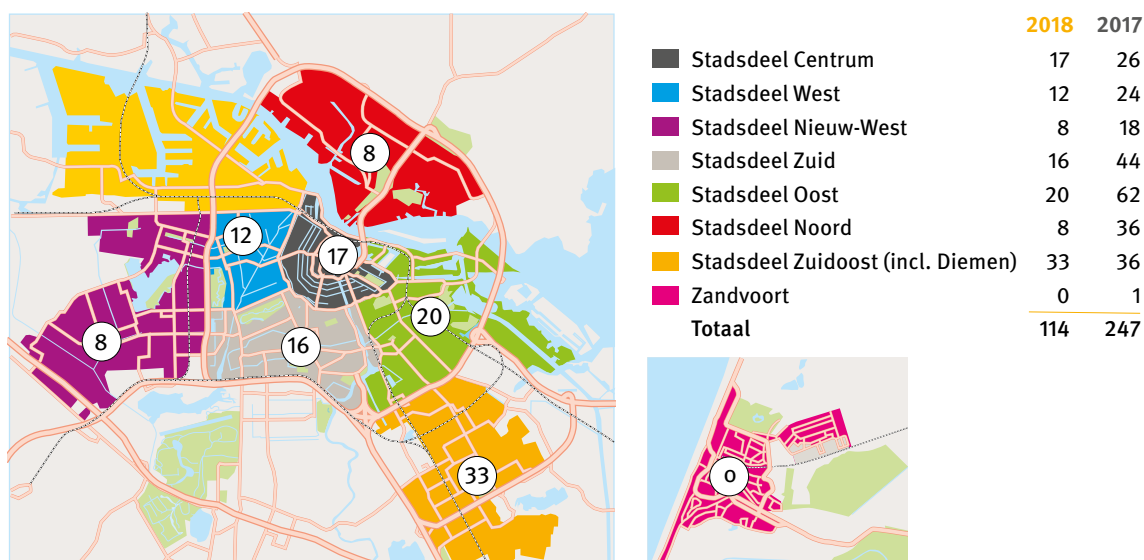
De doelstelling om te komen tot een verkoopomzet van € 51 miljoen is in 2018 niet gehaald. Dit had onder meer te maken met het feit dat de verkoopvijver in Amsterdam bij de start van het jaar niet toereikend was. Om evenwicht te krijgen tussen in- en uitgaande kasstromen hebben we bijgestuurd op het aantal verkopen en de verkoopdoelstelling voor 2018 naar beneden bijgesteld. Bovendien lagen de woningen die gelabeld waren om te verkopen in gebieden waar de opbrengst lager bleek dan het ingerekende gemiddelde. Door de stijgende huizenprijzen en het aanpassen van de verkoopvijver na de zomer is het huidige resultaat behaald.

Transparante verkoop

In 2018 hebben we de verkoopkosten omlaag kunnen brengen. De courtages van de makelaars zijn gedaald naar 0,75% en De Key betaalt niet meer mee aan de notariskosten van de koper. We hebben eraan gewerkt om de keuze aan wie een woning wordt gegund bij verkoop duidelijker te maken. Deze wordt uitgelegd op het biedingsformulier. Verder zijn we gestart met verkopen via een biedsysteem. Daardoor zijn onze verkopen transparanter geworden.

Vanaf januari 2018 doen we geen extra investeringen in te verkopen woningen. Wij konden de investering niet verklaren in de huidige markt. Alleen lopende opdrachten zijn afgehandeld. De woningen zijn in 2018 conform het verkoopconvenant en veilig, heel en schoon opgeleverd met een gerichte investering waar nodig.

Verkoop woningen per gebied



Complexmatige verkopen

In 2018 zijn de volgende complexmatige verkopen gerealiseerd. Het gaat om maatschappelijk onroerendgoed, complexen en ontwikkelposities die niet meer passen bij de koers van De Key.

Verkocht en geleverd:

- Brede School Het Meervoud
- Het Quarantainegebouw

Naam	MOG DAEB	BOG Niet-DAEB	BOG
Brede School Het Meervoud	10	1	Ca. 5.000 m ² kantoorruimte
Het Quarantainegebouw	0	16	Ca. 800 m ² bedrijfsruimte

In 2018 verkocht, maar nog niet geleverd:

- Ontwikkelpositie Lieven fase 7, 90 vrijesectorwoningen in Amsterdam.

Deze positie wordt geleverd zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen. Volgens planning zal dat in 2019 plaatsvinden.

Verkoopovereenstemming onder voorbehoud is bereikt over:

- Wooncomplexen Maartensheem en Bloemhof in Hillegom.
- Complex Polanenstraat/Knollendamstraat in Amsterdam.

Voor deze posities wordt een adviesprocedure met de bewonerscommissie en Arcade doorlopen. Deze procedures starten in 2019 na goedkeuring door de raad van commissarissen.

*‘Het viel reuze mee.
Het was natuurlijk
stressvol, maar
uiteindelijk is het
allemaal wel goed
gekomen.’*

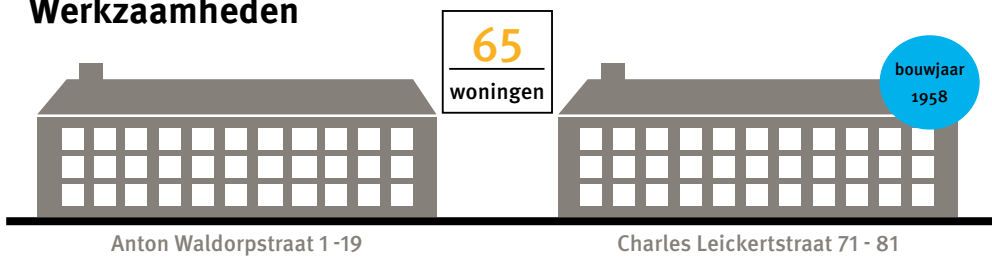
Reactie bewoner

Woningverbetering Anton Waldorpstraat e.o.

In Slotervaart, stadsdeel Nieuw West, knapte De Key in 2018 twee woongebouwen op. De twee woongebouwen zijn de eerste fase van het project Anton Waldorpstraat en omgeving, dat bestaat uit in totaal zes woongebouwen met 279 woningen. Het verbeterplan voor de twee gebouwen stelden we op in overleg met de bewonerscommissie. We maakten de woningen energiezuiniger (minimaal energielabel B) en verbeterden de veiligheid, het comfort en de uitstraling van de woningen. Daardoor kunnen de woongebouwen weer langer mee en kunnen bewoners er prettiger wonen.

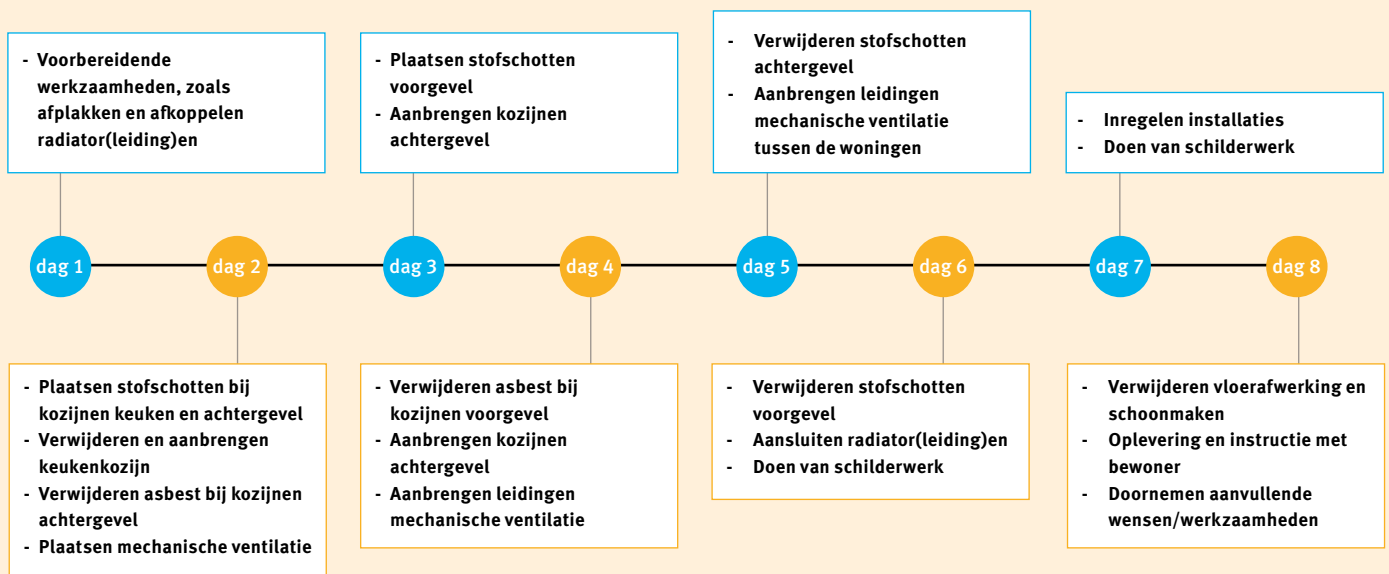
Fase 1

Werkzaamheden



- Vervangen van kozijnen met isolatieglas
- Aanbrengen van isolatie binnen en buiten de woning
- Aanbrengen van vraaggestuurde mechanische ventilatie (MV)
- Vervangen dakpannen en aanbrengen dakisolatie
- Verwijderen asbest
- Controle elektra en brandveiligheid
- Vervangen van de bellentableaus, postkasten en deuren
- Schilder- en reinigingswerk
- Gemeenschappelijke schotelontvangst

Aanpak in de woning



Aandacht voor bewoners door



Persoonlijk contact



Toegankelijke informatie



Zoveel mogelijk beperken van hinder

Bewonerstevredenheid



Gemiddeld cijfer

7,2

Dienstverlening dichtbij

Stapsgewijs werken we aan verbetering van de dienstverlening aan nieuwe en bestaande huurders. Zij kunnen als vanouds rekenen op een woning die veilig, heel en schoon is. Met vernieuwde woon- en beheerconcepten stimuleren we zelfbeheer en zelforganisatie van huurders. Samen werken we aan leefbaarheid in buurten, wijken en complexen. En we brengen de dienstverlening steeds dichterbij. Bewoners kunnen online veel zelf regelen op momenten dat het hen uitkomt. Maar wie dat wil kan ook persoonlijk in contact komen met beheerders en vakmannen in buurten waar we veel bezit hebben.

Kwaliteit in buurten en wijken

Woon- en beheerconcepten

In 2018 is concreet gewerkt aan de ontwikkeling van een aantal woon- en beheerconcepten. Op 1 juli 2018 zijn de werkzaamheden van Socius, een externe partij, gestopt op Startblok Riekerhaven en heeft De Key de coördinatie van het zelfbeheer op zich genomen. Bij zelfbeheer zijn bewoners zelf verantwoordelijk voor het beheer. Verschillende afdelingen binnen De Key hebben succesvol samengewerkt om de overdracht en implementatie van het zelfbeheer in goede banen te leiden. De tweede helft van 2018 is gebruikt voor verdere implementatie van het project in de organisatie.

De ontwikkeling en het beheer van Startblok Elzenhagen doen we in samenwerking met Eigen Haard. De eerste blokken zijn opgeleverd en worden verhuurd door Eigen Haard. Op Startblok Elzenhagen komen 540 jongeren tot 28 jaar te wonen, de helft Nederlandse jongeren en de helft statushouders. Ze krijgen een huurcontract voor vijf jaar. Net als bij Startblok Riekerhaven wordt hier zelfbeheer en zelforganisatie ingezet om een community te creëren waar eigenaarschap, ontmoeting en talentontwikkeling voorop staat. De woon- en beheerconcepten voor nieuwbouwprojecten als Lieven en Wormerveerstraat zijn momenteel in ontwikkeling. Voor overige nieuwbouwprojecten en enkele complexen in de bestaande bouw start een nieuw opgericht programmateam in 2019 met de ontwikkeling van passende woon- en beheerconcepten.

Leefbaarheid

In 2018 is gemiddeld € 52 per sociale huurwoning uitgegeven aan leefbaarheid. In 2017 was dat gemiddeld € 49. We zijn zorgvuldig en wat terughoudend in onze leefbaarheidsuitgaven. De nadruk ligt op projecten in het kader van veilig, heel en schoon. We ondersteunen kwetsbare bewoners door samen met de andere corporaties in Amsterdam, de gemeente en Stichting Vluchtelingenwerk statushouders te begeleiden bij het betrekken van hun woning. Samen met Rochdale werken we aan een community building project op de Oostelijke Eilanden in Stadsdeel Centrum, een buurt die erg aangeslagen was na de moord op een stagiair in een buurthuis.

Leefbaarheid in complexen is een gedeelde verantwoordelijkheid van De Key en de huurders. We faciliteren initiatieven van bewoners, zoals de vijftien bewonersgroepen die zelf het groen rondom hun woningen 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.

Kwaliteit van dienstverlening

Klantwaardering

De klantwaardering voor het contact met De Key is licht gedaald ten opzichte van vorig jaar. Met een 6,8 is de gemiddelde klantwaardering lager dan de landelijke norm (7,1) die het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) hanteert. Dit betekent dat De Key niet langer in aanmerking komt voor certificering. Om terug te keren op het goede spoor hebben we in oktober samen met KWH

luisterpanels georganiseerd, waarbij huurders directe feedback gaven aan medewerkers van De Key. Dit is een confronterende aanpak die leidt tot inzicht en daarmee de start is van de gewenste verbetering. Een brede KWH-werkgroep onderzoekt of er ook quick wins zijn te behalen op het gebied van klantwaardering.

Resultaten KWH



Tevredenheid

2018	76%	96%	96%	89%	84%	80%	93%
2017	77%	91%	83%	90%	86%	88%	98%

Apps voor studenten

In 2018 lanceerden we een app voor short stay-huurders en voor reguliere studenten. De app geeft specifieke informatie over de complexen en biedt de mogelijkheid om met notificaties (push-berichten) direct te communiceren met de huurders van een complex. 90% van de app-gebruikers heeft de notificatiefunctie aan staan. De app wordt zeer intensief gebruikt en leidt tot afname van vragen via telefoon, Facebook of e-mail. Dat is positief want afhandeling van die klantvragen kostte veel tijd. Tot mei 2018 was de app een website (webapp). Dat leidde al tot een afname van de vragen met 70 tot 80%. De vernieuwde mobiele app wordt nog meer gebruikt: in de tweede helft van 2018 was er een verdere afname van klantvragen van studenten met 85 tot 90%. In de app vinden zij direct de informatie die ze nodig hebben.

Klantreis jongerencontracten

Rond de zomer hebben we onderzoek laten doen naar mogelijke aanpassingen op onze werkprocessen bij woningen met een jongerencontract. We hebben klantreizen opgesteld om de verschillende groepen jongeren beter te kunnen begeleiden tijdens hun wooncarrière bij De Key.

Digitale dienstverlening

De overstap naar de digitale applicatie Iris 4 geeft onze medewerkers de mogelijkheid om altijd en overal te beschikken over de informatie die nodig is bij huurderscontacten. Iris 4 ondersteunt medewerkers als persoonlijk of individueel contact met de huurder noodzakelijk of bevorderlijk is voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Hiervoor zijn alle informatiestromen op elkaar afgestemd: eenduidig, volledig en actueel. Uiteraard zijn de (persoons)gegevens van onze huurders veilig. De applicatie is geïnstalleerd op iPads en mobiele telefoons. Dit betekent dat beheerders en vakmannen in de wijk de huurder direct kunnen helpen met het inplannen van een reparatieverzoek.

Persoonlijke klantcontacten

Bewoners kunnen veel woonzaken zelf regelen via onze website. Voor meer complexe zaken kunnen ze bellen met het klantcontactcentrum of contact opnemen met het wijkteam. We constateren dat het aantal telefoongesprekken afneemt, maar de lengte van de gesprekken toeneemt. Het gaat immers niet meer om de standaardzaken. Medewerkers van het klantcontactcentrum en in onze wijkteams nemen de tijd voor onze huurders.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De Key is als eigenaar vertegenwoordigd in 450 VvE's. In de helft van deze VvE's vervult De Key ook de bestuurdersrol. In het kader van risicobeheersing hebben we vanaf maart 2018 een aparte VvE-bestuurder die de bestuurdersrol uitoefent in de 55 grotere VvE's. De VvE-bestuurder probeert ook de individuele eigenaren van VvE-complexen meer te betrekken bij de VvE en heeft contact met bewonerscommissies en

huurders over participatie in de VvE. Bewonerscommissies en huurders worden actief uitgenodigd bij de ledenvergaderingen.

Klachten

In 2018 ontving De Key 2.030 klachten. Dat is een daling ten opzichte van 2017 van 320 klachten. De gemiddelde afhandelingstijd daalde van ruim zeven dagen in 2017 naar zes dagen in 2018. Van de binnengekomen klachten werd 45% binnen drie dagen afgehandeld. 23% van de klachten had een afhandelingstijd van acht dagen of meer. Ondanks de verbeterde doorlooptijd ten opzichte van 2017 willen we dit klantproces in 2019 nog meer verbeteren.

Klachten in 2018

2018	Aantal klachten	Gemiddelde doorlooptijd
Eerste kwartaal	647	6,1 DAGEN
Tweede kwartaal	520	5,7 DAGEN
Derde kwartaal	459	5,9 DAGEN
Vierde kwartaal	404	6,1 DAGEN
Eindtotaal	2030	6,0 DAGEN

Geschillen

De Key werkt samen met twee geschillencommissies. Huurders in Zandvoort kunnen terecht bij de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond. Huurders in Amsterdam, Diemen, Hillegom en De Bilt kunnen klachten melden bij de Geschillencommissie De Key. Ook huurders van Lieven de Stad B.V. kunnen terecht bij de Geschillencommissie De Key.

Zeven huurders hebben een klacht gestuurd en drie daarvan zijn opgelost in overleg tussen de huurder en De Key. De geschillencommissie heeft twee klachten niet ontvankelijk verklaard. Uiteindelijk heeft de geschillencommissie vier geschillen in Amsterdam in een zitting behandeld. Twee daarvan waren eind 2017 ingediend. Dit is een laag aantal.

In Zandvoort is in 2018 één geschil dat eind 2017 was ingediend voor de geschillencommissie gekomen. De huurder is in het gelijk gesteld en De Key heeft opvolging gegeven aan de uitspraak.

Zaken behandeld door de geschillencommissie

Commissie	Onderwerp(en)	Uitspraak Geschillencommissie	Vervolgactie De Key
Amsterdam	Stankoverlast in woning en onduidelijke informatie m.b.t. onderhoudswerkzaamheden	Ongegrond	N.v.t.
Amsterdam	Houding en gedrag De Key en schade t.g.v. illegale stroomaftap andere huurder	Gegronnd	Verbeteren dienstverlening en informatievoorziening Verbeteren toezicht
Amsterdam	T.g.v. aanpassen portefeuillestrategie niet meer wonen in seniorencomplex en ervaren overlast	Gegronnd	Aanbieden andere woning binnen het huidige complex
Amsterdam	Eenzijdige verandering van de huurvoorwaarden door De Key waardoor financiële schade bij huurder	Ongegrond	N.v.t.
Zandvoort	Na aanvang huur veel herstelwerkzaamheden waardoor woning onbewoonbaar was	Gegronnd	Toekennen huurcompensatie 9/10/17 - 16/11-17

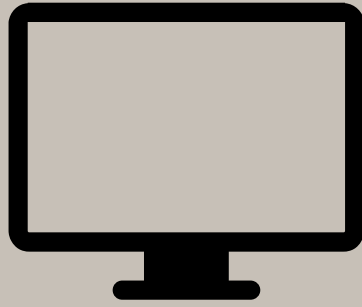
Rechtszaken

In 2018 heeft De Key 39 rechtszaken gevoerd.

Rechtszaken in 2018

Onderwerp	Aantal zaken	Huurder wint	De Key wint	Schikking	Intrekking	Zaak loopt nog
Overlast	8		3	1		4
Drugs / wapens / hennep / prostitutie	7	1	3	1		2
Medehuur / voortzetting huur na overlijden / verblijf onrechtmatig / verblijf zonder recht of titel	8		2	2		4
Gebrek gehuurde	8			1	1	6
Huurder werkt niet mee	1		1			
Onderhuur	3		1			2
Statutenwijziging	0					
Indeplaatsstelling	0					
Overig (scheiding DAEB/niet-DAEB, onrechtmatige uitbouw, mishandeling en servicekosten)	4		1		1	2
Totaal	39	1	11	5	2	20

* 1 huurder overleden



Contact



Hoe komen bewoners met De Key in contact?

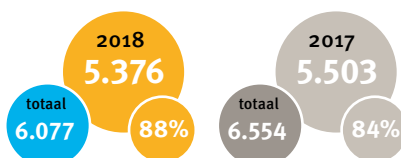
De Key communiceert op verschillende manieren met bewoners. De wijkteams zijn het aanspreekpunt voor persoonlijke face-to-face contacten. De website is voor steeds meer mensen een gemakkelijke ingang naar informatie en om reparatieverzoeken, maar ook klachten of juist tips en complimenten te delen. Daarnaast merken we dit jaar een toename van vragen via Facebook en Twitter. Deze berichten krijgen doorgaans binnen een uur reactie. Deze ontwikkelingen leiden tot verschuivingen bij de telefonische klantcontacten. Het aantal telefoontjes neemt af, maar voor de gesprekken die we voeren nemen we meer de tijd om bewoners zo goed mogelijk te helpen.

Online

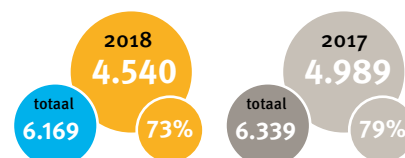
Aantal websitebezoeken



Huurovereenkomsten online



Huuropzeggingen online



Face to face

Wijkteams 2018

11

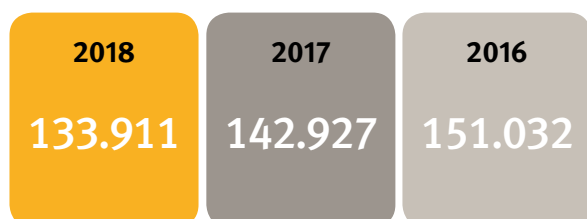
Aantal beheerders en vakmannen 2018

38

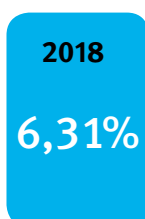
41

Telefoon

Aantal gesprekken



Afname



Lengte gesprekken

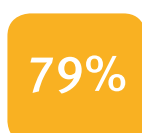


Mail

Huurders waarvan e-mailadres bekend is in 2018



Percentage



Totaal aantal huurders in 2018



Organisatie in beweging

Veranderingen die nodig zijn om de koers te realiseren, brengen de organisatie in beweging. Het organiseren en faciliteren van groei en ontwikkeling heeft de wendbare organisatie een stap dichterbij gebracht. Er is stevig geïnvesteerd in het creëren van een omgeving waarin collega's graag werken, hun talenten inzetten en hun groeiambities kunnen waarmaken. De uitwerking maakt zichtbaar hoe De Key een omgeving realiseert waarin betrokken en bevlogen medewerkers met elkaar samenwerken aan de doelen van De Key.

Een lenige organisatie

Strategische personeelsplanning

Leidinggevenden van het bedrijfsonderdeel Wonen volgden workshops strategische personeelsplanning (SPP). Hier kregen zij input om de ontwikkeling van Wonen 2.0 te bespreken met de teamleden. Alle medewerkers van het bedrijfsonderdeel zijn op basis van resultaatafspraken per afdeling, competenties en het (gewijzigde) takenpakket geschouwd. In de schouw zijn ook aspecten als vitaliteit, coachbaarheid, leervermogen en collegiaal gedrag meegewogen. De uitkomst stelt de leidinggevende in staat om met de teamleden in dialoog tot afspraken te komen over leren, presteren en bijdragen aan de organisatie-doelstellingen. Waar deze afspraken opleidingsvragen opleveren worden deze in principe via een maatwerktraject gefaciliteerd.

De SPP-workshops bieden de directie een handvat om de kwaliteit van alle leidinggevenden te bespreken en te schouwen. Ook hier resulteert de opbrengst van de workshop in afspraken tussen directeur en leidinggevende over bijdragen aan de individuele ontwikkeling en ontwikkeling op vaardigheden die medewerkers in staat stellen om te groeien.

De managementteams van de andere bedrijfsonderdelen gaan in 2019 aan de slag met strategische personeelsplanning.

Vastgoedsturing en waardentafels

Gezamenlijk werken aan de opgaven van De Key is een uitgangspunt dat elke dag aandacht vereist. Wij doen dit onder andere door zo veel mogelijk gebruik te maken van alle kennis die collega's tot hun beschikking hebben maar ook door kennis te ontwikkelen. Het organiseren van waardentafels is een werkvorm die inhoud geeft aan vastgoedsturing binnen de organisatie. Dit is een goed voorbeeld hoe samenwerken in de praktijk gestalte krijgt. De organisatie van waardentafels vindt doorlopend plaats. Wonen 2.0 levert een bijdrage aan een verbeterde werking van vastgoedsturing door de introductie van de rol van exploitatiemanager. Binnen de stafafdeling Beleid en Informatie is de functie van Portefeuillemanager beschreven. Deze nieuwe rollen maken dat de verantwoordelijkheden voor vastgoedsturing definitief zijn belegd in een samenwerkingsverband tussen de bedrijfsonderdelen Vastgoed, Wonen en Staf.

Robotisering

Robotisering neemt een steeds grotere vlucht binnen verschillende bedrijfssectoren. Ook in de corporatiesector is de aandacht voor robotiseren van handmatige, repetitieve processen toegenomen. KPMG heeft onderzocht of robotisering bij De Key zou kunnen leiden tot het verbeteren van kwaliteit, efficiëntie en het borgen en beheren van processen. Hierdoor kan dan capaciteit worden vrijgemaakt voor waardetoevoegende activiteiten zoals het maken van nadere analyses op het materiaal.

In het voorjaar van 2018 zijn voorbereidende experimenten uitgevoerd bij twee processen. Op basis van het gebleken succes van deze proofs of concept is besloten om robotisering binnen De Key in te zetten. Vanaf maart 2019 wordt om te beginnen één geslaagde proof of concept geïmplementeerd en de robotiseringsoplossing geïntegreerd in de bestaande IT-architectuur.

Door het implementeren van deze robotisering krijgt De Key de gelegenheid om praktische ervaring op te doen bij het gebruik van een robot. De bedoeling is dat De Key zelf de implementatie verzorgt onder begeleiding van KPMG. Hierbij is onze insteek dat na een kort opleidingstraject collega's binnen De Key zelfstandig andere processen kunnen inrichten. Vooral nog richten we ons op één licentie die 24/7 capaciteit biedt om meerdere processen sequentieel aan te sturen. Na een geslaagde implementatie wordt in kleine stapjes de uitbreiding van de robotisering voor andere processen opgezet, zodat de beschikbare capaciteit optimaal wordt ingezet.

Samen beter

In mei 2018 is samenbeter@dekey.nl gelanceerd. Met dit verbeterprogramma willen we de basis op orde krijgen zodat we efficiënter werken en minder fouten maken. Dit moet leiden tot meer tevredenheid bij huurders en stakeholders en meer tijd van collega's voor maatwerk waar dat nodig is. We richten onze processen zo in dat we met minder risico's, verspillingen en andere paarse krokodillen, onze huurders en de samenleving beter van dienst kunnen zijn. Dit doen we door onze medewerkers in staat te stellen zelf hun werk zo te organiseren dat we onze organisatiedoelen halen.

Onderdeel van samenbeter@dekey.nl zijn groepsessies met leidinggevenden. Stellingen over gedrag en de bereidheid om ander gedrag te tonen, leverden levendige discussies op en afspraken over onder andere vergaderetiquette. Het is een begin. De wens is breed geuit voor meer groepsessies om gezamenlijk gedragsverandering te doorleven en te realiseren.

We stellen al onze medewerkers in de gelegenheid om zich uit te spreken over hun beleving van hun betrokkenheid bij de koers van de organisatie en de mate waarin zij met energie hun werk uitvoeren. Eind 2018 zijn de voorbereidingen gestart voor een medewerkersonderzoek dat in 2019 plaatsvindt.

Wat hebben we tot nu toe bereikt:

- Tien kernprocessen benoemd; deze blijven we continu verbeteren.
- Samen gedefinieerd en vastgesteld wat proceseigenaarschap binnen De Key inhoudt. Begeleiding van procesverbetering is intern geborgd: een team van interne procesexperts, met LEAN Black/Green belt en interne Beheersingskennis, een procesanalist en trainee is opgericht om kennis intern te borgen en te delen.
- Eigenaarschap belegd; elk proces heeft nu een proceseigenaar.
- De fiscale en audit -processen zijn voor het eerst ingericht en vastgesteld.
- Voor vier kernprocessen zijn procesteams van proceseigenaar én medewerkers opgericht.
- Dertig collega's getraind in operationeel risicomanagement en LEAN yellow belt.
- Gestart met clean desk brainstormsessies vanuit privacy, samenbeter@dekey.nl en ter voorbereiding op de verhuizing.
- Jaarlijkse procesevaluatie met input vanuit verschillende perspectieven.

Anders jubileren

Het hele jaar 2018 stond in het teken van het jubileum. Op 2 november – precies 150 jaar na de oprichting van de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen – verscheen het boek dat Jos van der Lans na verwoed speurwerk in de archieven heeft geschreven. De hoofdstukken die al af waren, werden steeds gepubliceerd op www.dekey.nl/150jaar. Ook zijn twaalf spraakmakende woonprojecten geselecteerd om 150 jaar volkshuisvesting door De Key te illustreren. Maar het gaat niet alleen om de organisatie en de gebouwen, het gaat juist ook om de mensen die er wonen. Daarom werd de actie 'Nomineer een buurtgenoot' gelanceerd. Bewoners en medewerkers konden iemand die zij bewonderen in het zonnetje laten zetten. Hun verhalen zijn te vinden op de website.

Kerncijfers organisatie

	2018	2017
Gewogen gemiddelde aantal fte met een vast en tijdelijk dienstverband	286	287
Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband (einde boekjaar)	307	304
Gemiddelde leeftijd	47	47
Gemiddelde diensttijd (jaren)	13	14
Ziekteverzuim (incl. langdurig ziekteverzuim)	5,3%	4,5%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	350	324
Gemiddeld aantal ziektedagen per medewerker	11,9	9,4
Verhouding man/vrouw	62% - 38%	61% - 39%

Wijzigingen personeelsbestand

De beweging van medewerkers heeft zich zonder extra inspanningen in 2018 doorgezet. Mede door de aantrekkelijke arbeidsmarkt en het groeiende aanbod van werk binnen De Key is het aantal nieuwe medewerkers aanmerkelijk gestegen. 10% van de medewerkers is in 2018 van functie veranderd. Er zijn 39 nieuwe collega's (12,7%) gestart bij De Key en 35 medewerkers zijn vertrokken (11,4%). De groei bestaat uit vervangingsvraag (o.a. allround vakman), uitbreiding van fte (o.a. medewerker MJOB, projectontwikkelaar, communicatieadviseur) en nieuwe functies (recruiter, portefeuilleanalist, VvE- bestuurder).

Ziekteverzuim

De Key scoort voor het tweede jaar op rij hoger dan de norm van 4% die overeenkomt met het gemiddelde verzuimcijfer in Nederland. Het kortdurend verzuim is gestegen ten opzichte van 2017. Een reden hiervoor zijn de twee griepgolven die de organisatie troffen.

Ook het aantal medewerkers dat langdurig ziek is nam toe. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door medische aandoeningen die langdurige behandeling of revalidatie vergen. Bij een aantal langdurig zieken is sprake van een combinatie van medische oorzaak met een werkgerelateerd element. In de meeste gevallen betreft het problemen met de veranderingen die de koers van De Key met zich meebrengt. Deze trajecten zijn intensief en vergen goede afstemming tussen leidinggevende, P&O en de arbodienst. Die afstemming verliep niet altijd soepel. Een analyse op de begeleiding van deze trajecten heeft ertoe geleid dat er besloten is om een nieuwe bedrijfsarts in te zetten.

Tijdelijke contracten

Het aantal tijdelijke contracten groeit verder. Op het totaal werknemersbestand van 307 is het aandeel tijdelijke contracten nu 14% (46). Bij de invulling van vacatures wordt nadrukkelijk gekeken of het gaat om duurzaam beschikbare arbeid. Ook worden er nog steeds contracten voor onbepaalde tijd verstrekt, vooraf gegaan door een tijdelijk contract van 12 of 24 maanden. Hierdoor is er een hoger aantal contracten met een contractduur van 1-2 jaar.

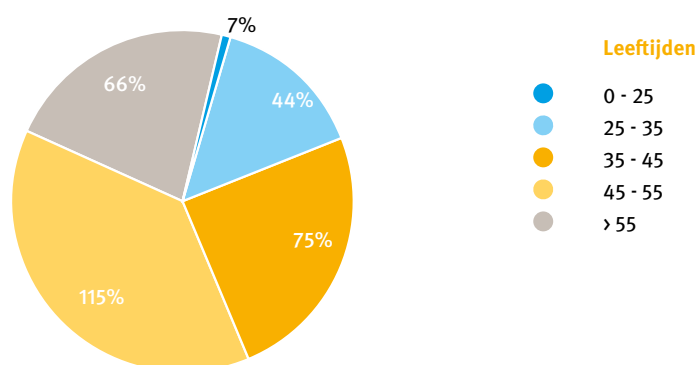
Aantal tijdelijke contracten

	2018	2017	2016
Contractduur 1 - 2 jaar	24	12	12
Contractduur 3 - 5 jaar	22	15	3

Fte per bedrijfsonderdeel

	Gemiddeld fte 2018	Gemiddeld fte 2017
Directie & Staf	64,12	65,53
Financiën & Control	28,66	29,96
Wonen	148,14	150,38
Vastgoed	45,69	41,38
Totaal gemiddeld aantal fte's	286,61	287,25

Leeftijdscategorieën 2018

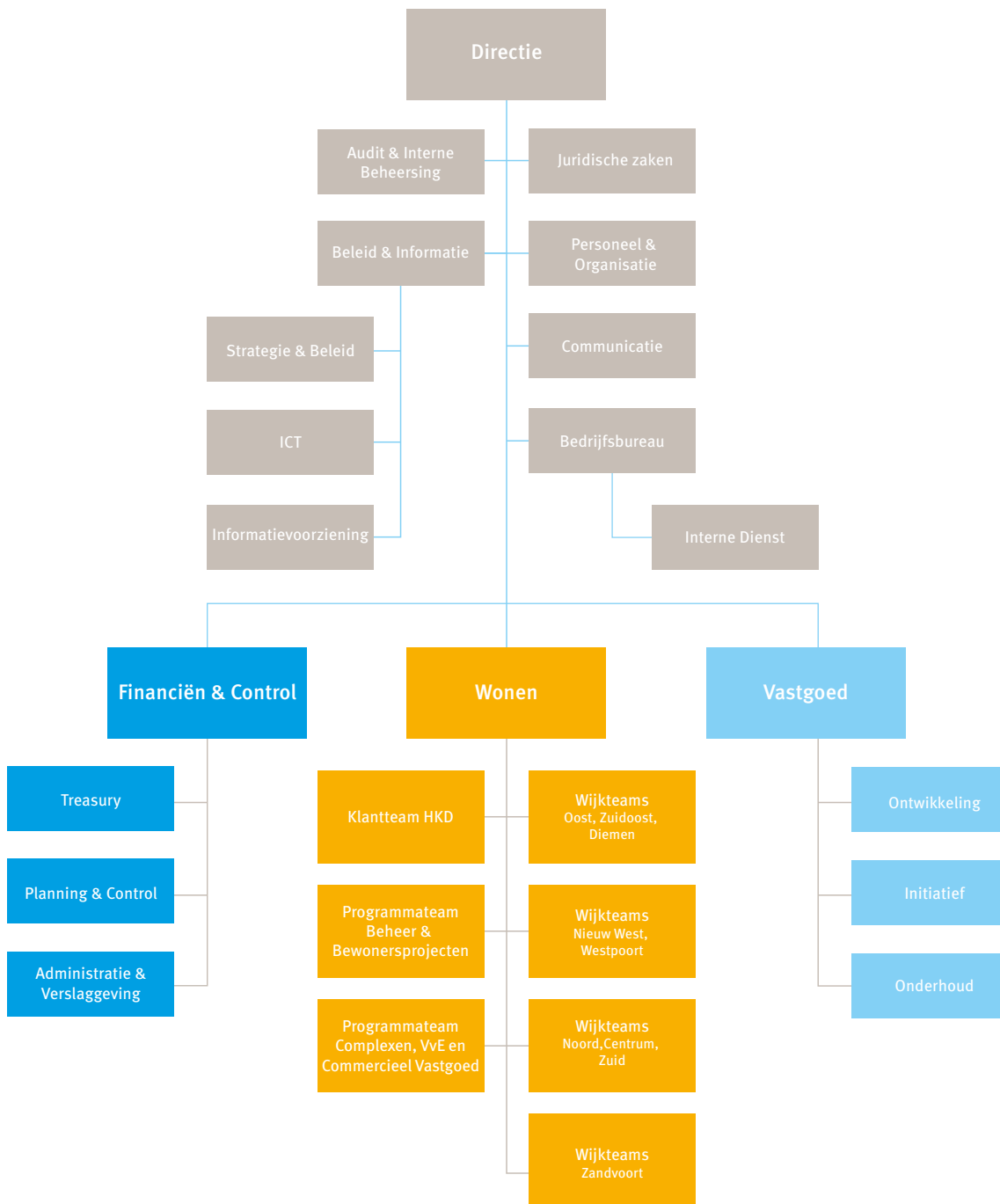


Organisatiestructuur

In 2018 zijn bij bedrijfsonderdeel Wonen enkele wijzigingen doorgevoerd. Er zijn nieuwe afdelingen gevormd en de taken zijn anders verdeeld over de teams. Bedrijfsonderdeel Wonen bestaat nu uit vier wijkteams in Amsterdam en Zandvoort, twee programmateams, één klantteam en twee exploitatiemanagers.

De wijkteams zijn gehuisvest in elf wijkkantoren in Amsterdam en één in Zandvoort. Zij bedienen de huurder voor het dagelijkse onderhoud en voeren het beheer van de complexen uit. Het klantteam is administratief ondersteunend aan de wijkteams en aan de huurders. De twee programmateams houden zich bezig met (innovatieve) beheer- en bewonersprojecten, commercieel vastgoed, VvE's en het opstellen van complexplannen.

Voor het komende jaar staan er verschuivingen in de organisatiestructuur gepland voor de afdelingen ICT en Informatievoorziening. Tevens zal de OOB-status (Organisatie van Openbaar Belang) tot gevolg hebben dat het risicomanagement binnen De Key op een andere wijze wordt georganiseerd. Hierbij valt te verwachten dat de huidige afdelingsstructuur wordt uitgebreid.



Integriteit

De maand juni stond bij De Key in het teken van integriteit. Teams gingen spelenderwijs aan de slag met integriteit aan de hand van dilemmakaarten of het spel *Morals at Work*. Daarnaast werden stellingen uit de dilemmakaarten op intranet geplaatst. Het leverde boeiende reacties en discussies op over gewenst gedrag en welk handelen het meest passend is. De spellen dragen bij aan de vergroting van bewustwording over de praktische omgang met integriteitssituaties.

Er zijn in 2018 drie integriteitsmeldingen ontvangen. Twee situaties betroffen niet gemelde vormen van nevenwerkzaamheden. Vanwege ernstige benadeling van De Key is in beide gevallen ingezet op ontslag. Betrokken medewerkers zijn niet meer werkzaam bij De Key. De derde melding ging om seksuele intimidatie. Deze melding is conform de procedure afgehandeld.

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan integriteitschendingen
2018	3	3
2017	3	1
2016	2	1
2015	7	5

Privacy-beleid

We hebben samen met en met dank aan veel collega's in 2018 veel bereikt. Op het gebied van privacy gaan we beter om met de gegevens van onze huurders:

- Werking getoetst: positief audit resultaat maturity assessment AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming).
- Bewustwording gerealiseerd: 239 deelnemers hebben privacy-workshops gevolgd.
- Inzet ethisch hacker: binnen minuten waren de wachtwoorden van 145 collega's gekraakt. Hierdoor zijn er nieuwe en betere wachtwoorden aangemaakt.
- Dataminimalisatie: meer dan 2 miljoen documenten verwijderd uit het archief.
- Duidelijkheid en richting: werkinstructies 'rechten huurders' en 'delen persoonsgegevens' vastgesteld en geïmplementeerd, calamiteiten-app geactualiseerd met datalek-calamiteit.
- Risicobeheersing: 21 processen van een rode naar een groene PIA (Privacy Impact Assessment).
- Afspraken en samenwerken: 112 verwerkersovereenkomsten afgesloten.
- Compliance: Privacy by Design ingevoerd.

We hebben dit jaar één keer melding gemaakt van een datalek bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Gelukkig betrof het een beperkt intern datalek, dat direct hersteld is. Excuses zijn aangeboden aan de vier collega's wiens (beperkte) persoonsgegevens zichtbaar waren en het datalek is hersteld zonder verdere consequenties.

Ondernemingsraad

In juni 2018 hebben er verkiezingen plaatsgevonden. Drie zittende leden hebben zich opnieuw verkiesbaar gesteld en drie nieuwe collega's hebben zich beschikbaar gesteld. Er blijven helaas twee lege plekken over in de vernieuwde formatie. Om een goede start met elkaar te maken, is in oktober een tweedaagse ondernemingsraad cursus gevolgd. De OR komt regelmatig bij elkaar, afwisselend zonder en met de bestuurder en een collega van P&O. Zorgvuldig worden de bedrijfsbelangen en de personeelsbelangen behartigd.

Een belangrijk onderwerp dit jaar was de reorganisatie bij het bedrijfsonderdeel Wonen. Om goed op de hoogte te zijn van wat er leeft onder de collega's werd er een commissie ingesteld waarbij vertegenwoordigers van alle betrokkenen aanschoven. De OR adviseerde op hoofdlijnen positief. Daarna volgde de OR de uitwerking en implementatie nauwlettend.

Inmiddels komen er al meerdere jaren ideeën vanuit P&O over bredere functies waardoor personeel mogelijkheden krijgt om in zijn functie te groeien. Een functie kan zich uitstrekken over meerdere werkniveaus met daaraan gekoppeld meerdere salarisschalen. Ook in de nieuwe structuur van Wonen wordt hierop geanticipeerd. Het is echter nog onduidelijk hoe het bewegen binnen deze brede functies gaat plaatsvinden. Binnen Wonen behoudt daarom iedereen zijn huidige functie en inschaling totdat hierover meer helderheid is. Daarna kan dit voor advies of instemming aan de OR worden voorgelegd.

Naast het afsluiten van arbeidsovereenkomsten voor één of twee jaar met een mogelijkheid tot verlenging voor onbepaalde tijd, sluit De Key sinds enige tijd ook arbeidsovereenkomsten voor vijf jaar. Het vraagstuk van tijdelijke contracten wordt bijna dagelijks in de media behandeld en de OR volgt de ontwikkelingen nauwlettend. Bij De Key is een commissie opgericht met vertegenwoordigers uit de OR en P&O die dit onderwerp behandelt. Dat moet leiden tot een advies- of instemmingsverzoek aan de OR.

Volgend jaar verhuizen alle personeelsleden van de Hoogte Kadijk voor een periode van ruim een jaar naar de Turbinestraat. Het pand aan de Hoogte Kadijk zal een uitgebreide verbouwing ondergaan waarna het klaar is voor de toekomst en activiteitgerelateerd werken. Na de verhuizing beschikt niemand meer over een vast bureau maar pakt iedereen de werkplek die past bij het soort werk. Een positief advies (met aandachtspunten) over de tijdelijke verhuizing is inmiddels gegeven.

De functie preventiemedewerker heeft wederom de aandacht gekregen van de OR. Samen met een medewerker van P&O wordt hier invulling aan gegeven. Andere onderwerpen waar de OR bij betrokken is zijn de plannen voor een nieuwe beoordelingscyclus, het overdragen van ons woningbezit in Zandvoort, contracten, mobiliteit, activiteitgerelateerd werken, verhuizing werkvoorbereiders, transformatie Wonen 2.0 en het bedrijfsbureau. Tevens heeft de OR een enquête gehouden onder het personeel over vaste vrije dagen. De uitslag van de enquête heeft de OR aangereikt aan de bestuurder. De bestuurder heeft het advies, dat er twee collectieve vrije dagen worden vastgesteld, van de OR overgenomen.

De OR monitort gemaakte afspraken en agendeert dit als de voortgang daartoe aanleiding geeft. De OR vindt het van belang dat zij goed is aangesloten bij (stapsgewijze) wijzigingen in structuur en verantwoordelijkheden in de organisatie en aanstaande verbouwingen. In dit kader is de samenwerking met de bestuurder geïntensiveerd. De ondernemingsraad maakt zich zorgen over het feit dat er weinig tot geen animo is om zitting te nemen in de OR.

Samenstelling ondernemingsraad eind 2018

Hans Joosten	Voorzitter
Floor Grotendorst	Vice voorzitter
Lia Ent	Ambtelijk secretaris
Mario te Slaa	Lid
Gert Wolters	Lid
Sara Wessemius	Lid
Paul Kerkhoven	Lid
Eddie Grootes	Lid
Vacant	
Vacant	

*‘Het traineeship bij
De Key is heel divers en
een mooie start voor het
opdoen van werkervaring.
Het geeft mij de kans
om bij verschillende
afdelingen mee te kijken
en te leren.’*

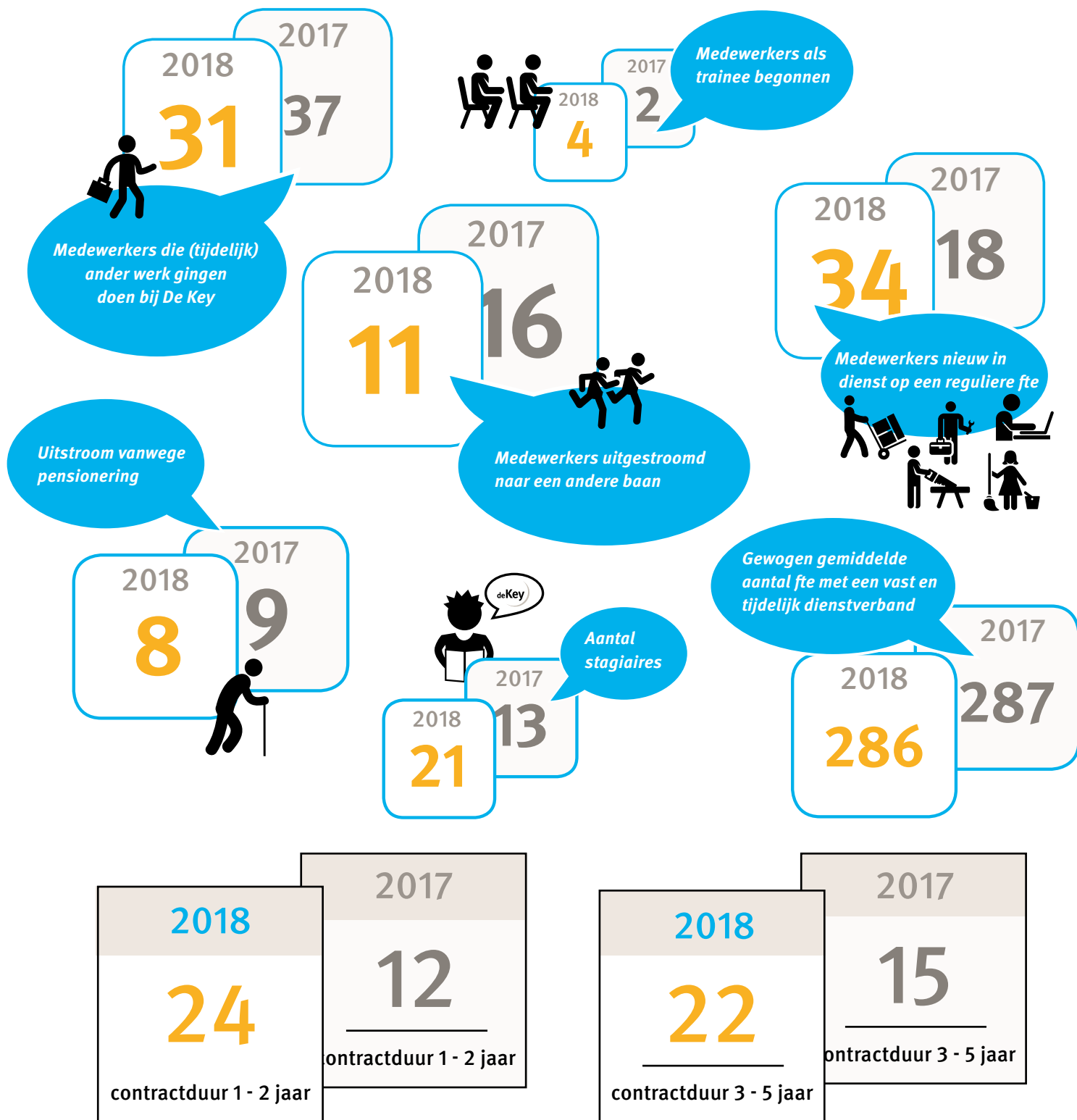
Yan, 27

Trainee sinds november 2018

Hoe brengen we de organisatie in beweging?

Veranderingen in de koers vragen om veranderingen in de organisatie.

Sommige collega's gingen ander werk doen binnen De Key. Anderen maakten gebruik van kansen elders. Daar tegenover staat een aanmerkelijk aantal nieuwe mensen dat bij De Key aan de slag is gegaan. Ook het aantal stagiairs dat bij De Key de eerste stappen zet in een arbeidscarrière is flink toegenomen.



Goed bestuur

De Key vindt goed ondernemingsbestuur (corporate governance) van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Met onze koers hebben we duidelijke keuzes gemaakt die richting geven aan het beleid. Bij de uitwerking daarvan zijn we transparant in wat we wel en niet doen. Op alle niveaus in de organisatie leggen we uit wat relaties van De Key kunnen verwachten. De directeur legt uit aan de wethouder, de vakman aan de huurder, de gebiedsbeheerder aan de welzijnspartners.

Governance

De Key onderschrijft de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties. Dit is geïmplementeerd en vastgelegd in onze werkwijze en in onze statuten en reglementen.

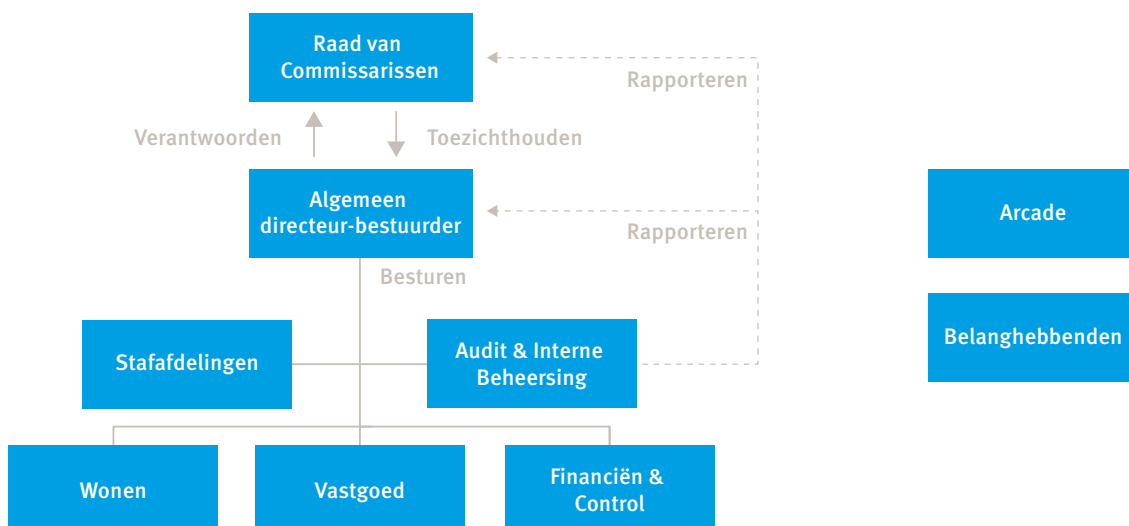
De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. Voor enkele onderwerpen bij De Key geldt het principe 'leg uit':

- Volgens artikel 4.8 van de Governancecode 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 key voldoet niet aan de man-vrouw-verdeling in het bestuur, omdat we één bestuurder hebben. In de selectieprocedure is dit onderwerp onderdeel van het profiel van de bestuurder.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2018 geen besluiten aan de raad van commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Ten slotte zijn er geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de raad van commissarissen.

Governancestructuur (situatie per 31 december 2018)



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 auditreglement en het Reglement Financieel Beleid en Beheer.

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 is sinds 2010 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.

Permanente educatie: Leon Bobbe heeft in 2018 38 PE-punten behaald, waarmee het totaal aantal sinds 2015 behaalde PE-punten op 156,5 komt.

Directie

De directie van De Key werkt volgens een collegiaal model. Dit betekent onder andere dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2018 heeft de directie over 56 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.

Intern risicobeheersings- en controlesysteem

De Key heeft de risicobeheersing voor de organisatie als geheel ingericht volgens het three lines of defence-model. Voor de drie lijnen zijn kaders en/of uitgangspunten beschreven en geborgd in onder meer het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Risicostatuuut.

1e lijn: procesmanagement

We werken aan uniforme procesbeschrijvingen inclusief de opzet van risico-control-matrices. De verantwoordelijkheid voor processen en risicobeheersing ligt bij de proceseigenaren. Het nieuwe programma samenbeter@dekey.nl dient als fundering voor interne risicobeheersing. Daarbij is onder andere aandacht voor eigenaarschap en risicobewustzijn binnen de organisatie.

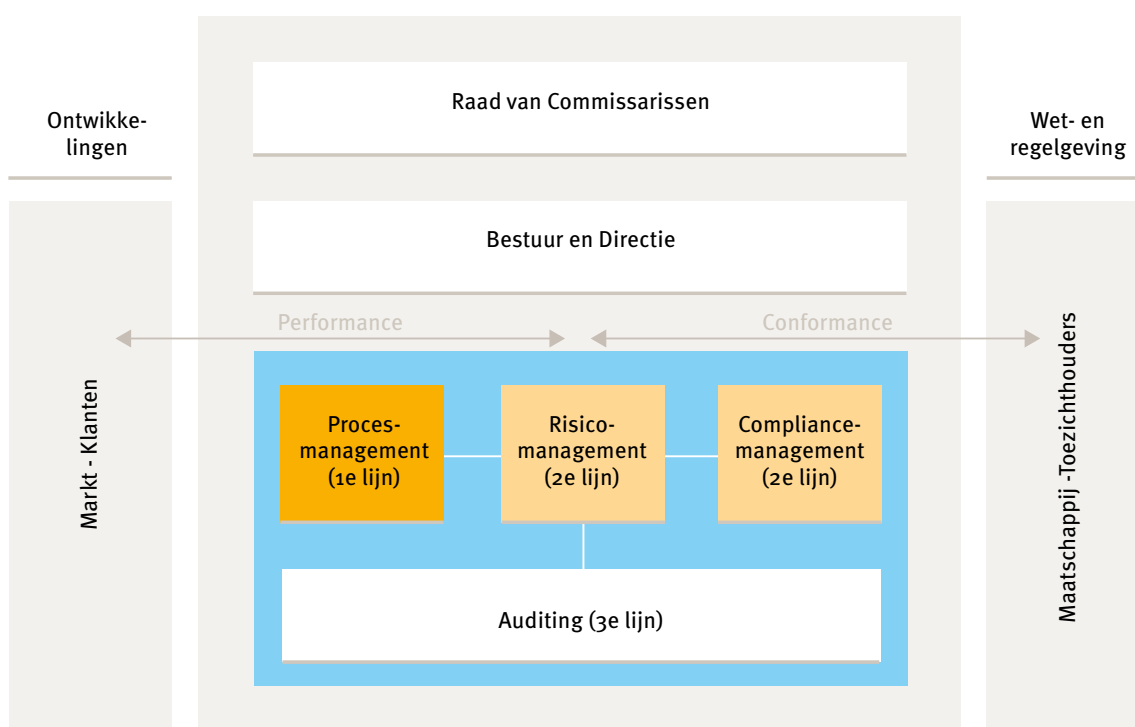
2e lijn: risico- en compliance-management

Het risicomangementsysteem is beschreven in het risicostatuuut. In 2018 hebben wij gewerkt aan de opzet van een framework voor governance, risk en compliance (GRC). Deze opzet is besproken in de directie en in de auditcommissie van de RvC. In het derde kwartaal van 2018 is de organisatie van GRC verder uitgewerkt. Voor de risicomangementfunctie en voor de compliancefunctie is een fte aangevraagd in de formatie-begroting 2019-2023. Eén fte zetten wij in 2019 in als kwartiermaker voor GRC.

3e lijn: auditing

De afdeling Audit & Interne Beheersing functioneert als onafhankelijke afdeling direct onder het bestuur. Deze afdeling beoordeelt of kernprocessen adequaat zijn beschreven (opzet), geïmplementeerd in de dagelijkse praktijk (bestaan) en worden nageleefd (werking). De afdeling Planning & Control stelt vast dat specifieke beheersmaatregelen hebben gewerkt aan de hand van toetsingen.

De afdelingen Audit & Interne Beheersing en Planning & Control delen informatie en stemmen hun activiteiten intern af met andere medewerkers. Ook is er afstemming met externe adviseurs om een adequate dekking te verzekeren en dubbel werk tot een minimum te beperken. De externe accountant is niet betrokken bij het opstellen van het jaarplan Interne Beheersing, maar zij neemt wel kennis van de bevindingen in de rapportages aan de directie en de auditcommissie van de raad van commissarissen.



Risico's in kaart

Risicomanagement 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.

Risicomanagement 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.

In onderstaand thematisch risico-overzicht zijn de belangrijkste strategische en financiële risico's opgenomen (nummers 1 tot en met 5) en de gebeurtenissen en onzekerheden met impact op de resultaten en/of de financiële positie van De Key (nummers 6 tot en met 10). Deze worden in de volgende alinea's toegelicht.

Thematisch risico-overzicht

Externe ontwikkelingen			Interne organisatie		
Politiek/ Sociaal-maatschappelijk	Economisch/ Technologisch	Demografisch/ Ecologisch	Strategische/ Tactische sturing	Operationeel	Compliance
Wet- en regelgeving (6, 7)	Financiering middelenbeheer en tegenpartijen (8)	Klanten (4)	Portefeuillestrategie en vastgoedbeheer (3)	Kernprocessen	Naleving wet- en regelgeving
Toezichhouders	Inflatie en waardeontwikkeling (9)	Belanghebbenden	Planning & control cyclus	Medewerkers (5)	Financiële verslaglegging
Samenleving (legitimatatie en reputatie)	Vastgoedmarkt (1, 2)	Milieu en klimaat (10)	Organisatiestructuur en cultuur	Systemen	Fiscale en juridische zaken

Strategische risico's

In het vierde kwartaal van 2018 hebben we de strategische risico-inventarisatie uit 2017 geactualiseerd. Vervolgens hebben we onze risicobereidheid gekoppeld aan deze strategische risico's. Op basis daarvan hebben we inzicht gekregen in ons huidige risicoprofiel, het gewenste risicoprofiel (op basis van risicobereidheid), maar ook het verschil daartussen.

De Key heeft beheersingsmaatregelen getroffen voor de geïdentificeerde risico's. Deze zijn onderdeel van het huidige risicoprofiel. Aanvullende maatregelen voor de beheersing van die risico's die significant buiten onze risicobereidheid vallen, zetten wij in 2019 in gang. De risico's die het betreft zijn hieronder kort opgesomd.

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

Financiële risico's

De risico's en onzekerheden met impact op de resultaten en/of financiële situatie van De Key zijn hierna benoemd en toegelicht.

Wet- en regelgeving

Het risico dat landelijke politieke besluiten en/of veranderingen in wet- en regelgeving negatieve invloed hebben op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van De Key (nr. 6 en 7).

De impact van de verhuurderheffing wordt zichtbaar gemaakt op de themapagina 'Kan De Key de huren betaalbaar houden?'

Fiscale regelgeving

Door de invoering van de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive), bedoeld om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan, zal De Key eerder in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting komen. Volgens de meerjarenbegroting 2019-2023 wordt in 2019 voor het eerst vennootschapsbelasting betaald. In de vorige begroting gingen we uit van 2021. De Key heeft het afgelopen jaar in samenwerking met Deloitte Belastingadviseurs verder gewerkt aan het meer in control komen op de fiscale processen. Onder meer is een handleiding opgesteld om de fiscale definitie van onderhoud en investeren praktisch in te vullen. Ook ATAD is onderwerp van gesprek geweest. Er is een lijst met aandachtspunten opgesteld. Deze lijst wordt bij het indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2017 betrokken.

Lokale prestatieafspraken

De nieuwe coalitie in Amsterdam zet in op beperking van de verkoop van sociale huurwoningen. Dit raakt rechtstreeks onze investeringscapaciteit. Ook wordt het minimum percentage aan sociale huurwoningen in buurten verhoogd van 35% naar 45%. Dit beperkt de mogelijkheden voor verkoop en liberalisatie aanzienlijk. De gemeente ziet voor de corporaties een rol in de middenhuur (tot € 1.003) en niet in de markthuur daarboven. Dit beperkt mogelijk onze huurinkomsten binnen de niet-DAEB-tak en zorgt ervoor dat ander niet-DAEB-bezit moet worden verkocht om de lening van de DAEB-tak af te lossen.

Komend jaar moeten wij samen met de andere corporaties prestatieafspraken maken met de gemeente Amsterdam en de huurders. De huidige Samenwerkingsafspraken lopen eind 2019 af. De nieuwe ronde volgt de werkwijze volgens de Woningwet: voor 1 juli doen we samen met de andere corporaties een bod aan de gemeente op basis van de woonvisie en voor het einde van het jaar werken we dat verder uit tot prestatieafspraken. Voor De Key is verkoop nodig om de sociale huurvoorraad te vergroten (we bouwen per verkochte woning twee tot drie nieuwe woningen) en om onderhoud te kunnen uitvoeren.

Naar aanleiding van een brief van minister Ollongren deze zomer hebben we met de gemeente Amsterdam, studentenorganisaties en onderwijsinstellingen een convenant Studentenhuisvesting opgesteld. De daadwerkelijke bijdrage aan de nieuwbouwpoging is afhankelijk van de uitkomst van de prestatieafspraken. Daarin spreken we de totale aantallen nieuwbouw af en weten we wat onze investeringsruimte wordt vanuit de toegestane verkoop.

In december werden de contouren van een nieuw sociaal huurakkoord duidelijk. De huursomstijging wordt vanaf 2020 beperkt tot inflatie, maar corporaties met een grote investeringsopgave kunnen met hun huurdersorganisatie afspreken dat inflatie + 1% mogelijk is. Wij verwachten dat hier bij de prestatieafspraken op terug wordt gekomen. Een gemiddelde huurverhoging op inflatieniveau betekent voor De Key een aanpassing op de meerjarenbegroting.

Financiering, middelenbeheer en tegenpartijen

Het risico dat De Key de financiering en/of het beheer van middelen niet, niet tijdig of tegen onverwacht ongunstige (rente)condities kan/moet invullen.

We ontfangen onze rentevisie aan de publicatie van de grootbanken in Nederland. Zij verwachten dat de komende jaren de rente slechts beperkt zal stijgen. De lage rentestand heeft voor De Key een positief effect op de leningen die in aanmerking komen voor een renteherziening. Het renterisico van De Key is ruimschoots onder de norm van het WSW en onder onze eigen norm, zoals vastgelegd in het treasurystatuut.

Uit de meerjarenbegroting 2019-2023 blijkt dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt om de voorgenomen investeringen uit eigen middelen te financieren. De ontwikkeling van de rente heeft dus geen effect op de financieringskosten die in de projecten worden ingerekend. De ontwikkeling van de rente is onderdeel van onze Monte Carlo-analyse bij de meerjarenbegroting. Verder is de ontwikkeling van de rente onderdeel van de gevoeligheidsanalyse voor de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde in de jaarrekening. Voor de uitkomsten verwijzen we naar de betreffende paragrafen in de jaarrekening.

Inflatie en waardeontwikkeling

Het risico dat de inflatie hoger of lager is dan verwacht, waardoor De Key geconfronteerd wordt met hogere of lagere inkomsten.

We ontfangen onze visie op prijsinflatieontwikkelingen aan prognoses van het Centraal Planbureau en de reeksen zoals opgenomen in het waarderingshandboek marktwaarde in verhuurde staat. De verhoging van de huren is afhankelijk van de ontwikkeling van de inflatie. De ontwikkeling van inflatie is onderdeel van onze Monte Carlo-analyse bij de meerjarenbegroting. Verder is dit onderdeel van de gevoeligheidsanalyse voor de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde in de jaarrekening. Voor de uitkomsten verwijzen we naar de betreffende paragrafen in de jaarrekening.

Milieu en klimaat

Het risico dat De Key haar ambitie op het gebied van de energietransitie niet kan waarmaken door beperking in de financiële ruimte.

Aan de klimaattafel 'sector gebouwde omgeving' heeft Aedes aangegeven dat corporaties alleen kunnen bijdragen aan de energietransitie als de verhuurderheffing wordt gehalveerd. Het lijkt niet aannemelijk dat de verhuurderheffing op korte termijn wordt verlaagd. Voor De Key betekent dit dat er weinig financiële ruimte is voor onze ambitie op het gebied van de energietransitie. Onze ambitie op de energielabelstappen blijft ongewijzigd.

Financiële continuïteit

Financieel beleid

Ons financieel beleid bestaat uit twee hoofdlijnen:

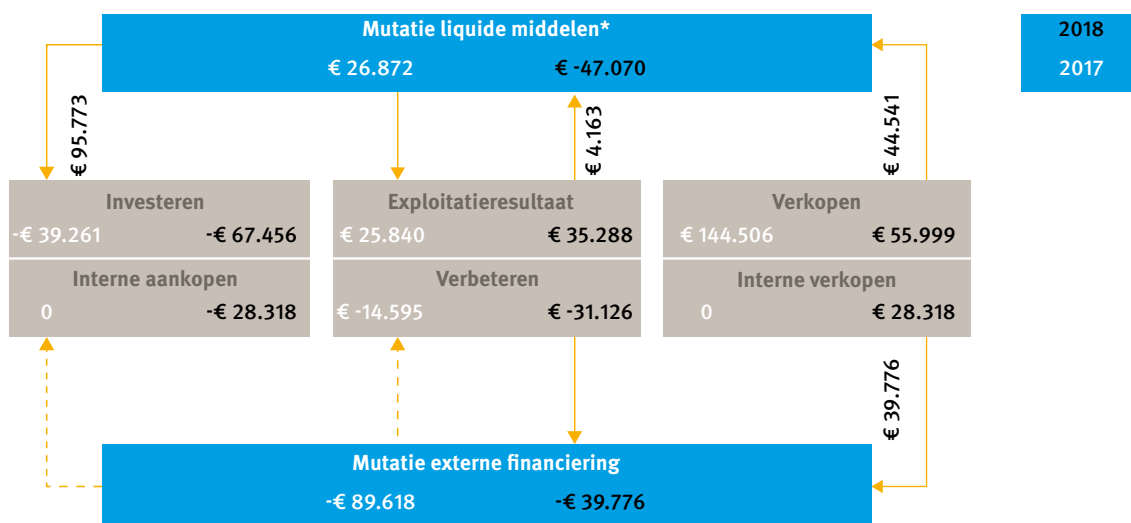
- Balans in de kasstroom door het geld dat binnenkomt verantwoord uit te geven aan zaken die in lijn zijn met de koers.
 - We gaan door met het huidige actieve verkoopbeleid van bestaand bezit dat niet past bij onze koers. De opbrengsten investeren we in kleinere c.q. goedkopere woningen waardoor we bij oplevering meer huuropbrengsten hebben dan vóór verkoop. Voor één verkochte woning bouwen we meer kleine woningen terug.
 - We financieren investeringen in woningverbetering en nieuwbouw uit eigen middelen. Hiermee verlagen we de rentelasten en het renterisico in de exploitatie en hebben we geld om uit te geven aan de kwaliteit van ons bestaand bezit.
 - We gaan door met het aflossen van de langlopende leningenportefeuille uit het positieve exploitatiesaldo en uit het positieve saldo van verkopen en investeringen.
 - We beoordelen bij het realiseren van verkopen van de desinvesteringlijst de mogelijkheden voor versneld aflossen van de langlopende leningenportefeuille of het versnellen van onze volkshuisvestelijke ambities.
- De verhuur van woningen en de investeringen in woningen en woonconcepten moeten een zodanig rendement hebben dat we ons vermogen in stand houden voor volgende generaties.
 - 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 gaan door met het afbouwen van de (risico's in de) verbindingenstructuur.
 - We minimaliseren de fiscale kasstromen door het benutten van verschillende fiscale mogelijkheden.

Kasstroom in evenwicht

De stand van de liquide middelen in de geconsolideerde jaarrekening bedroeg eind 2017 € 168 miljoen. Eind 2018 zijn de liquide middelen afgenomen tot € 121 miljoen: een daling van € 47 miljoen.

De komende drie jaar stijgt het gemiddelde investeringsvolume naar € 205 miljoen en de gemiddelde verkoopopbrengsten naar € 147 miljoen per jaar¹. Deze stijging zorgt dat de inkomsten en uitgaven over meerdere jaren in evenwicht zijn. In de dPI 2019-2023 houden we rekening met een daling van de beschikbare liquide middelen in de toegelaten instelling naar circa € 19 miljoen eind 2021. Dit saldo is inclusief de huidige kasgeldfaciliteit van € 18 miljoen.

¹ Inclusief interne aan- en verkopen tussen de TI DAEB en niet-DAEB-tak



Het **exploitatieresultaat** is ten opzichte van 2017 verbeterd met € 9,5 miljoen. De belangrijkste posten zijn hogere (huur)opbrengsten (€ 4,5 miljoen), daling onderhoudslasten (€ 2,5 miljoen), lagere rente-uitgaven (€ 3,5 miljoen) door aflossing van de leningenportefeuille en gunstige renteconversies en lagere bedrijfsuitgaven (€ 2,0 miljoen). Daartegenover staan hogere personeelskosten (€ 1,7 miljoen) als gevolg van de CAO-stijging (3%) en ingevulde vacatures en tot slot een stijging van de verhuurderheffing (€ 1,4 miljoen).

In 2018 is het resultaat uit de operationele kasstromen besteed aan **verbeteringen** (investerings) ten behoeve van het bestaande bezit (€ 31,1 miljoen). Ten opzichte van 2017 zijn deze investeringen verdubbeld.

De **investeringen** zijn gefinancierd uit de beschikbare liquide middelen (€ 47,0 miljoen), het saldo van de verkoopopbrengsten en de operationele kasstroom (samen € 20,5 miljoen). In de investeringskasstroom zijn voorbereidingskosten opgenomen voor nieuwe projecten maar geen uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling.

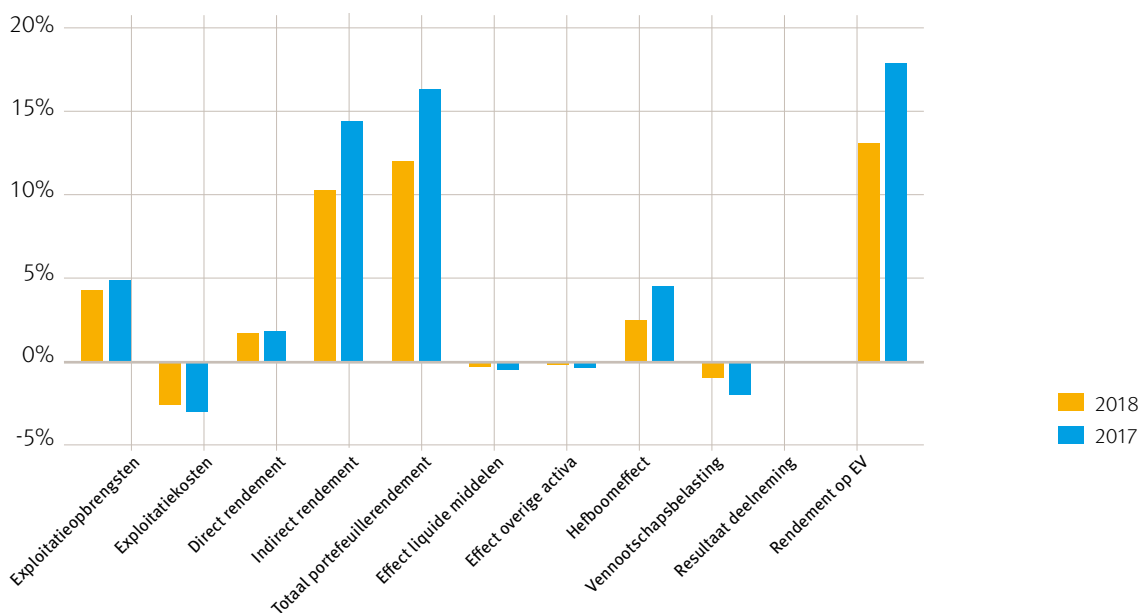
Met name de investeringen in nieuwbouw laten een stijging (€ 28,2 miljoen) zien ten opzichte van 2017 als gevolg van een toename van projecten die in uitvoering zijn. De komende jaren nemen de opleveringen uit nieuwbouw significant toe.

De **verkoopopbrengsten** zijn grotendeels benut om de aflossingsverplichtingen uit **externe financiering** te voldoen (€ 39,7 miljoen). Door reguliere en versnelde aflossingen is de langlopende leningenportefeuille gedaald van € 1.240 miljoen naar € 1.201 miljoen. In 2018 is één lening versneld afgelost (€ 6,5 miljoen).

De eindstand van de liquide middelen bedraagt € 120,9 miljoen, waarvan een deel vast staat op depositorekeningen. Dit draagt bij aan het beperken van de rentelasten.

De Key heeft geen derivaten.

Gerealiseerd rendement



Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2018 is 13,1%. Dit ligt dus ruim boven de norm van 1% boven inflatie; de inflatie over 2018 was 1,6%. De stijging van het gerealiseerde rendement op eigen vermogen ontstaat door het indirect rendement (het rendement dat is opgesloten in onze stenen).

De 1,7% direct rendement op het vastgoed komt rechtstreeks voort uit de exploitatiekasstromen die in 2018 zijn gerealiseerd. Dit rendement ligt 0,1% hoger dan het inflatiepercentage over 2018.

Het exploitatieresultaat (exclusief financieringslasten) is ten opzichte van 2017 gestegen van € 86,3 miljoen naar € 91,8 miljoen. De belangrijkste verklaringen voor de stijging met € 5,5 miljoen zijn:

- Hogere huuropbrengsten van € 1,5 miljoen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie. Zie paragraaf huurbeleid voor een nadere toelichting.
- Per saldo lager resultaat servicecontracten van € 0,4 miljoen.
- Hogere lasten verhuur- en beheerlasten van € 0,7 miljoen door voornamelijk een hogere verhuurderheffing.
- Lagere onderhoudslasten voor in totaal € 9,1 miljoen, voornamelijk als gevolg van onderhoud dat is verantwoord als investering.
- Hogere overige bedrijfsuitgaven van € 4,8 miljoen. Dit betreft de bijdrage saneringsheffing (€ 2,5 miljoen), de toerekening van organisatiekosten (€ 1,5 miljoen) en overige directe operationele lasten (€ 0,8 miljoen). Deze hogere toerekening is in lijn met de begroting 2018.
- Lagere lasten leefbaarheid van € 0,7 miljoen.
- Overige posten per saldo € 0,1 miljoen lager.

Het gerealiseerde indirect rendement is 10,3%. 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 2018 is deze waarde met 10,1% gestegen. Dit is in lijn met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in de Amsterdamse woningmarkt.
- Het ingerekende resultaat op de verkoop bestaande bouw en verkoop nieuwbouw heeft een positief effect op het rendement van 0,2%. Het verkoopresultaat is ten opzichte van 2017 gedaald met € 13,2 miljoen door temporisering van de verkopen.

Rendement op activa (langlopende en kortlopende vorderingen)

Het rendement op eigen vermogen daalt met 0,2% doordat op de langlopende en kortlopende vorderingen op de balans nauwelijks rendement wordt gehaald. De grootste post is de stand liquide middelen van € 120,9 miljoen.

Hefboomeffect

Het rendement op eigen vermogen stijgt met 2,5% als gevolg van een positief hefboomeffect. De reguliere aflossingen in 2018 hebben geen effect op het gemiddelde rentepercentage op de resterende leningenportefeuille.

Vennootschapsbelasting

Het rendement op de vastgoedportefeuille daalt met 1,0% door het fiscaal resultaat als gevolg van de mutatie van de latente belastingvordering van € 5,8 miljoen in 2017 naar de latente belastingschuld van € 30,1 miljoen in 2018. In de geconsolideerde jaarrekening is een uitgebreide toelichting bij de post latente belastingvordering opgenomen.

Deelnemingen

Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2018 is nagenoeg nihil. Dit heeft nauwelijks effect op het rendement op eigen vermogen. Zie voor een uitgebreide toelichting de post resultaat deelneming in de enkelvoudige jaarrekening.

Marktwaaarde of beleidswaarde

Het positieve resultaat over 2018 van € 544,3 miljoen versterkt het weerstandsvermogen van De Key. Het eigen vermogen stijgt van € 3.876,7 miljoen eind 2017 naar € 4.421,1 miljoen eind 2018. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij uitkeerbaar. Een groot deel is opgesloten in de stenen (de herwaarderingsreserve). Eind 2018 was dat 82% van het eigen vermogen. Ter vergelijking: net als in 2017 was dat 81% van het vermogen.

Het vastgoed van woningcorporaties moet wettelijk worden gewaardeerd op marktwaaarde 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. De waardering op beleidswaarde weerspiegelt onze inzet beter en ligt in lijn met het integraal toetsingskader van het WSW en de AW.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met inbegrip van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

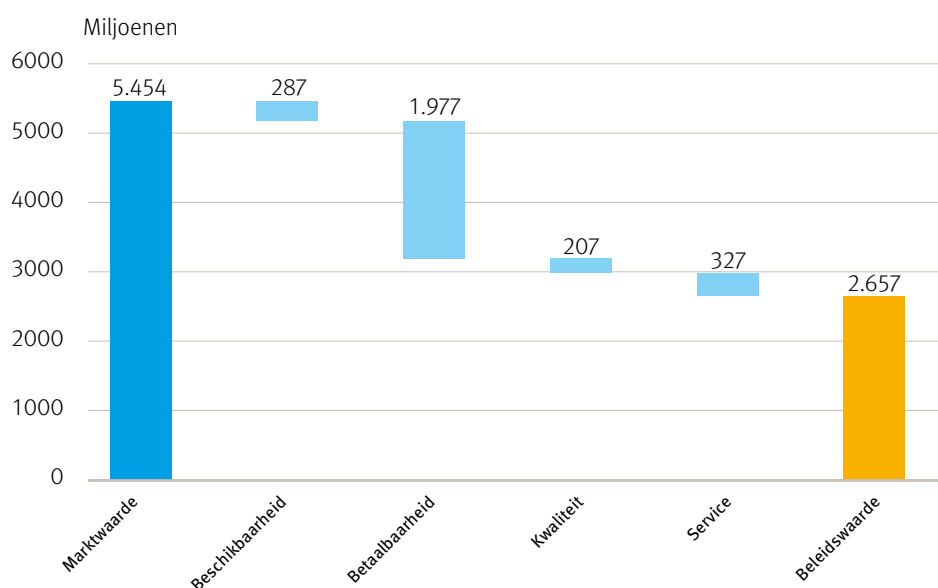
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door de Key van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Als we het vastgoed zouden waarderen tegen beleidswaarde zou het eigen vermogen € 1.585 miljoen zijn.

Vergelijking marktwaarde verhuurde staat naar beleidswaarde 2018



De marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening 2018 bedraagt € 5,45 miljard. De beleidswaarde is € 2,66 miljard. Voor het negatieve verschil van € 2,79 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 verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van uitponden en doorexploratie is -/- € 287 miljoen.
- **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 -/- € 1.977 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. Het effect van deze stap bedraagt -/- € 207 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 -/- € 327 miljoen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexpluatiescenario, 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.
2. 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 Key bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Key hanteert in haar beleid een streefhuur van 71% van de markthuur voor eengezinswoningen, 57% van de markthuur voor meergezinswoningen en 75% van de markthuur voor studenteneenheden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Key en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Voor de door De Key gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting bij de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 Key en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Voor de door De Key gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting bij de beleidswaarde.

Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer.

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

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

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

Financiële kengetallen

Alle kengetallen van de toegelaten instelling voldoen aan de normen van de toezichthouder. Op 12 november 2018 heeft Aw/WSW het definitieve gezamenlijke beoordelingskader gepubliceerd dat per 1 januari 2019 in werking treedt. De externe normen in de onderstaande tabel zijn de voorlopige normen zoals Aw/WSW hebben gepresenteerd. Het vaststellen van definitieve normen voor ratio's op beleidswaarde is uitgesteld.

Financiële kengetallen

		Woonstichting De Key						
x € 1.000	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	1,57	1,59	1,68	1,71	1,68	1,85	1,71
Loan to Value (beleidswaarde)	< 75% *	- *)	51,7%	50,4%	47,0%	46,0%	44,2%	42,4%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 20% *	- *)	55,5%	53,3%	55,6%	55,1%	57,1%	58,4%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	27,1%	23,6%	23,3%	22,0%	20,8%	19,7%	18,7%

		DAEB						
x € 1.000	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	1,14	1,25	1,45	1,46	1,44	1,60	1,44
Loan to Value (beleidswaarde)	< 75% *	- *)	54,9%	53,8%	49,9%	48,9%	46,2%	43,9%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 20% *	- *)	57,5%	55,3%	57,5%	57,0%	58,9%	60,2%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	30,4%	22,9%	23,1%	21,7%	20,5%	19,1%	18%

		Niet-DAEB						
x € 1.000	Norm	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,8	5,12	5,93	4,17	5,56	5,66	5,86	5,70
Loan to Value (beleidswaarde)	< 75% *	- *)	37,2%	33,4%	32,0%	30,9%	33,6%	34,5%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 40% *	- *)	72,4%	75,5%	78,1%	80,9%	81,4%	82,0%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	42,8%	29,9%	25,7%	24,6%	23,7%	25,6%	26,2%

* Beleidswaarde is per 1 januari 2018 van kracht.

Voor een toelichting op de ICR verwijzen we naar de paragraaf Toekomstverwachtingen. De kengetallen van de toegelaten instelling voldoen aan de normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW.

Toekomstverwachtingen

Zandvoort

In 2019 onderzoeken we of de onderneming in Zandvoort kan worden overgedragen aan een andere corporatie. De onderneming in Zandvoort betreft het vastgoed in deze regio, een leningenportefeuille ter financiering van dat vastgoed en een aantal medewerkers. Het bezit bestaat uit 2.540 woningen, 9 BOG-objecten, 372 parkeerplaatsen met een totale marktwaarde in verhuurde staat van € 386 miljoen. De prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort zijn de basis voor het gesprek naar de over te dragen corporatie. Hiermee geven we uitvoering aan onze koers, die zich richt op de huurders in Amsterdam. Als dit onderzoek niet succesvol wordt afgerond, blijft het bezit bij De Key. Dit is zo afgesproken met onze huurdersorganisatie in Zandvoort. De beslissing over eventuele overdracht wordt op zijn vroegst in de tweede helft van 2019 verwacht waarbij wij onder andere afhankelijk zijn van de medewerking van de huurdersorganisatie en externe toezichthouders.

Prioriteiten en vastgoedsturing

Door meer afdrachten aan het Rijk als gevolg van de verhuurderheffing, hogere vennootschapsbelasting en saneringssteun in combinatie met stijgende bouwkosten kunnen we steeds minder geld uitgeven vanuit onze exploitatie. Daardoor worden we voor de financiering van onze prioriteiten steeds meer afhankelijk van verkopen.

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. Komend jaar doen we dat door een herijking van de portefeuillestrategie, onder meer op het thema duurzaamheid.

De keuzes worden ook vertaald in ons bod op de woonvisie van de gemeente Amsterdam. Dit is onderdeel van het proces om in 2019 te komen tot nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam.

We gaan door met het verbeteren van onze vastgoedsturing. We blijven met bewonerscommissies in gesprek over de complexplannen. We stellen een nieuw plan van eisen op voor onze bestaande bouw waarin ook aandacht is voor CO₂-reductie. In 2019 heeft de Key de intentie om haar bezit in Hillegom te verkopen aan een lokale corporatie. Hiermee geven we invulling aan onze koers en brengen we meer focus op ons doelgebied Amsterdam en Diemen.

Toezicht en risicobeheersing

Naast dat De Key en haar stakeholders in beweging zijn, is ook ons toezicht in beweging. In 2018 hebben onze externe toezichthouders een nieuw beoordelingskader geïmplementeerd. Dit heeft geleid tot een nieuw waardebegrip: beleidswaarde. De beleidswaarde vervangt de bedrijfswaarde. In 2019 gaat de implementatie van het beoordelingskader door. Dit betekent onder andere dat er meer helderheid komt over de te hanteren definities voor onderhoud en beheer in de beleidswaarde en over normen voor onder andere de loan to value op lange termijn.

De Key zal zich moeten voorbereiden op de status van OOB (Organisatie van Openbaar Belang). De effecten van deze status op ons framework van Governance, Risk en Compliance kunnen we nog niet goed overzien. We gaan uit van onze eigen kracht. We blijven daarom ook in 2019 verder werken aan het inzichtelijk maken van onze risico's, onze risicobereidheid en effectiviteit van onze beheersmaatregelen. Ten slotte worden de uitkomsten van de evaluatie van de Woningwet in 2019 verwacht.

Ongewogen kengetallen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ICR DAEB	1,14	1,25	1,45	1,46	1,44	1,60	1,44
ICR niet-DAEB	5,12	5,93	4,17	5,56	5,66	5,86	5,70
ICR Toegelaten instelling	1,57	1,59	1,68	1,71	1,68	1,85	1,71

Door grote woningen te verkopen en kleinere woningen terug te bouwen, ontvangen we hogere huuropbrengsten en investeren we in de kwaliteit van ons bezit. Hogere huuropbrengsten en lagere rentelasten, door de schuldpositie af te bouwen, zorgen voor hogere operationele kasstromen in de DAEB-tak. Tevens is in 2018 een gedeelte planmatig onderhoud onder investeringsuitgaven verantwoord. De lasten planmatig onderhoud zijn als gevolg hiervan met € 12,0 miljoen afgenomen. Dit heeft een impact op de ICR van circa 0,2%. De komende jaren leveren we veel woningen op. Dit leidt er ook toe dat we de aangevraagde korting verhuurderheffing in mindering brengen op de aangifte verhuurderheffing. Dit heeft een tijdelijk positief effect op de operationele kasstroom.

De komende jaren verbetert hierdoor de ICR in de DAEB-tak en komt de ICR uit boven de 1,4. Er is tevens ruimte om meer geld uit te geven aan onderhoud vanaf 2020, terwijl we blijven voldoen aan de ICR-norm. De verbetering ontstaat ondanks meer afdrachten aan het Rijk als gevolg van de verhuurderheffing en hogere vennootschapsbelasting.

De niet-DAEB-tak blijft ruim voldoen aan de norm van de toezichthouders van 1,8. De ICR van de toegelaten instelling laat een gezonde tendens zien. De ICR op dit niveau verbetert van 1,57 in 2017 naar 1,71 in 2023.

De ontwikkeling laat zien dat de Key gezond is. Wel zijn we continu bezig met een allocatievraagstuk om onze maatschappelijke middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten.

*‘Wie heft er
nou belastingen
op sociale
huurwoningen?
Geen land ter
wereld doet dat.’*

Samen met andere corporaties roept De Key de regering op de belastingdruk te verlagen, zodat het geld weer kan worden besteed waarvoor het bedoeld is: huizen bouwen, huren betaalbaar houden en woningen energiezuiniger maken.

Onze huurders verdienen dat.

Johan Conijn

Bijzonder hoogleraar woningmarkt

Kan De Key de huren betaalbaar houden?

Onze bewoners en nieuwe bewoners prettig laten wonen. Nu en in de toekomst. Daarvoor zet De Key zich al 150 jaar in. Het is onze opdracht om huizen te bouwen, huren betaalbaar te houden en woningen te onderhouden. De Key vraagt aan huur gemiddeld 74% van wat maximaal wettelijk mag. De gemiddelde huurprijs van De Key ligt daarmee onder het landelijk gemiddelde en steeg de afgelopen jaren nauwelijks. Hoe lang kunnen we dit nog volhouden nu de wereld om ons heen zo snel verandert? Door stijgende belastingen en bouwkosten wordt onze opdracht steeds moeilijker uitvoerbaar. Het bedrag dat we kunnen sparen voor onderhoud aan woningen neemt steeds verder af, namelijk 19% ten opzichte van 2015.

(per woning per jaar)

GEMIDDELDE INKOMSTEN

Huurinkomsten per woning per maand

€ 495

Huurinkomsten per woning per jaar

€ 5.940

Ontvangen subsidie en rente

€ 1.150

Totaal inkomsten



€ 7.090

2018

€ 505

€ 6.075

€ 810



€ 6.885

Afname
3%

GEMIDDELDE UITGAVEN

Renteleningen

€ 2.140

Organisatiekosten

€ 2.255

Klein onderhoud & leefbaarheid

€ 1.470

Totaal uitgaven



€ -5.870

€ 1.775

€ 1.925

€ 1.695



€ -5.396

Afname
8%

BELASTINGEN

Verhuurdersheffing, Erfpacht, Overige heffingen

€ 730

Totaal belastingen



€ -730

€ 1.090



€ -1.090

Toename
50%

SPAREN VOOR ONDERHOUD

Besteedbaar voor onderhoud per woning per jaar



Afname
19%

STIJGENDE BOUWKOSTEN



Toename
50%

Verbindingen

Het grootste deel van de ambities van De Key wordt gerealiseerd met DAEB-activiteiten. Om deze ambities in de gemeente Amsterdam te kunnen realiseren, willen we ook niet-DAEB-activiteiten ontplooiën. Daarmee kunnen we woonvormen aanbieden die zonder staatssteun worden gerealiseerd. Met deze keuze kunnen we product vernieuwing bewerkstelligen om te voldoen aan de brede vraag naar woonconcepten in de stad Amsterdam.

Lieven de Stad B.V.

2018 is het eerste jaar van Lieven de Stad B.V. De organisatie bestaat uit vier medewerkers. Zij hebben hun ziel en zaligheid in het eerste operationele jaar van Lieven de Stad B.V. gestopt. Het werkgebied van Lieven de Stad B.V. is Amsterdam. Het vastgoed van Lieven de Stad B.V. bestaat uit woningen (verhuurd in de sociale sector en geliberaliseerde sector), BOG (winkels, kantoren, overig) en parkeerplaatsen.

Voor dit eerste jaar was er één hard doel geformuleerd; het aflossen van de interne lening overeenkomstig de leningovereenkomst met de aandeelhouder. Er is nog geen concrete invulling gegeven aan nieuwe verhuurconcepten vanwege beperkende wet- en regelgeving. Deze beperkingen gaan in 2019 van tafel waardoor nieuwe verhuurconcepten ontwikkeld en geoperationaliseerd kunnen worden in 2019 en daarna.

In 2018 is veel tijd geïnvesteerd in het leren kennen van het vastgoed en de klanten. In 2019 gaan we hiermee door. Onze klanten leren we steeds beter kennen door individueel met hen in gesprek te gaan, maar ook door actief contact met bewonerscommissies en met huurdersvertegenwoordiging Arcade. Ons vastgoed leren we steeds beter kennen met actuele conditiescores en door te werken met actuele complexplannen.

In Overhoeks bouwt Vorm een toren met dure huur- en koopwoningen en short stay-appartementen voor buitenlandse studenten. Lieven de Stad B.V. neemt de 203 appartementen turn key af. De bouw is in volle gang. De oplevering van het project Bold in stadsdeel Noord staat gepland voor 2020.

Verloop verhuureenheden 2018 – Lieven de Stad B.V.

	Stand 1/1/2018	Nieuw- bouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	sfeer- overgang	Overige mutaties	Totaal 2018
Zelfstandig huurklasse:								
≤ € 417,34	12						-	12
€ 417,35 ≤ € 640,14	312						25	337
€ 640,15 ≤ € 710,68	169						-38	131
> € 710,68	460			-16			17	461
Zelfstandig totaal	953	-	-	-16	-	-	4	941
Onzelfstandig	6						-	6
Woonzorg	28						-	28
MOG	5						-	5
BOG	269			-7			-2	260
Parkeren	403			-1			1	403
Totaal	1.664	-	-	-24	-	-	3	1.643

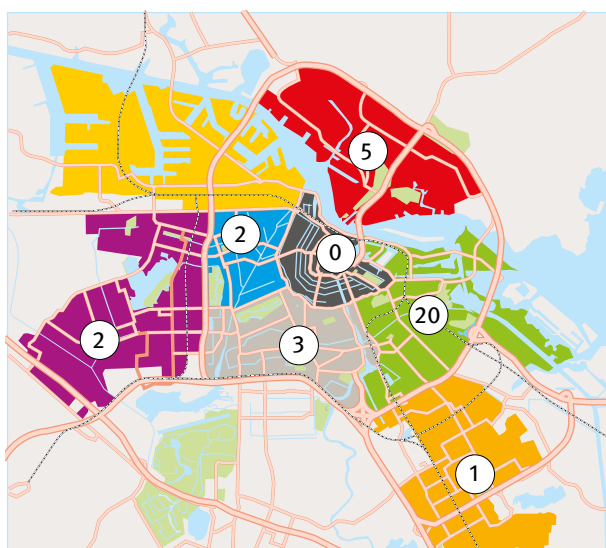
In 2018 zijn de volgende concrete resultaten bereikt:

- Aantal nieuwe contracten
 - Wonen: 46
 - BOG: 33
 - Parkeren: 42
- Ontwikkeling leegstand
 - van 2,3% (januari) naar 1,4% (november)
- Verkopen
 - Wonen: 16
 - BOG: 7
 - Parkeren: 1

Aantal verkopen bestaand bezit Lieven de Stad B.V. in 2018

	Amsterdam		Diemen		Zandvoort		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Woningen	16	0	0	0	0	0	16	0
BOG	7	0	0	0	0	0	7	0
Kast/Box	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkeren	1	0	0	0	0	0	1	0
Totaal	24	0	0	0	0	0	24	0

Verkoop woningen per gebied van Lieven de Stad B.V. in 2018

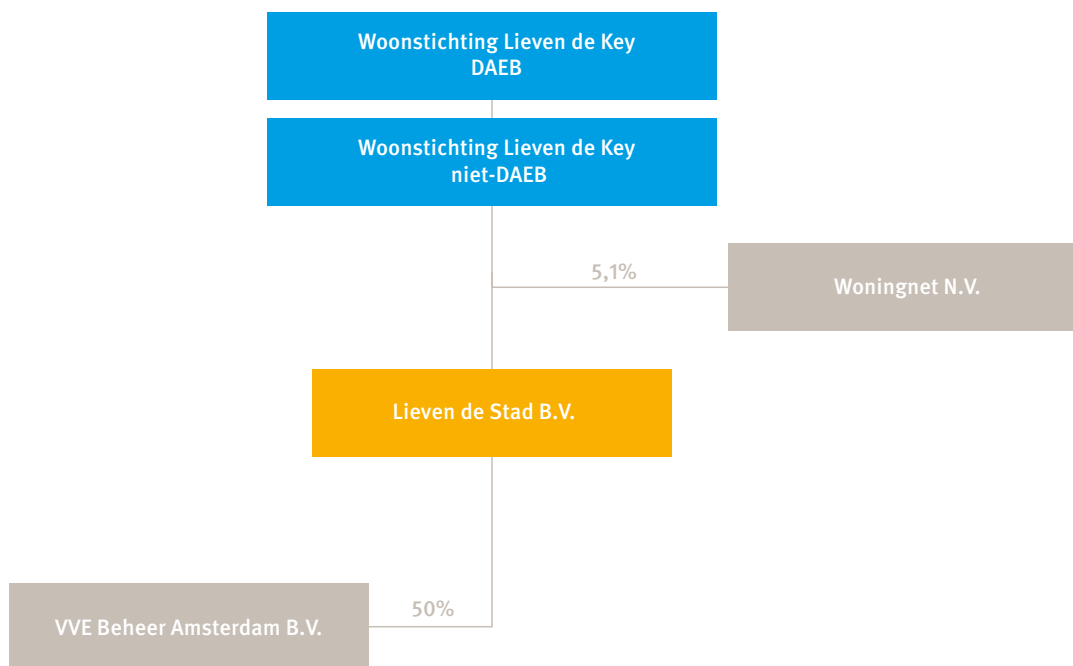


	2018
■ Stadsdeel Centrum	0
■ Stadsdeel West	2
■ Stadsdeel Nieuw-West	2
■ Stadsdeel Zuid	3
■ Stadsdeel Oost	3
■ Stadsdeel Noord	5
■ Stadsdeel Zuidoost (incl. Diemen)	1
■ Zandvoort	0
Totaal	16

Versoberen verbindingenstructuur

In het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB hebben we de gewenste eindstructuur van onze verbindingen weergegeven. De Key wil terug naar drie verbindingen. Naast Lieven de Stad B.V. zijn 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 is hieronder weergegeven.

Gewenste structuur hybride scheiding DAEB/niet-DAEB



Eind 2018 is het aantal verbindingen teruggebracht tot 21. De versobering van de structuur werd bereikt met:

- Liquidatie van VOF Deo Terrein en Bouwloods De Principaal III B.V.
- Fusie per 20 december 2018 van Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179 met Woonstichting De Key.

In 2019 gaan we door met het versoberen van de verbindingenstructuur:

- Afhankelijk van de resterende verplichtingen in Driedee B.V. en De Principaal B.V. wordt beoordeeld in hoeverre deze verbindingen worden opgeheven of zullen fuseren met Lieven de Stad B.V.
- Het Merckelbach-gebouw in Monumenten de Key B.V. wordt betrokken in de planvorming rondom het project DC van Hall.

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

Afbouw risico's in de verbindingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

In 2000 zijn in Suriname de Woningstichting Sekrepatu en in Nederland de Stichting Brasa opgericht. Brasa is het toezichhoudend orgaan van Sekrepatu. Het doel van de beide stichtingen is om een bijdrage te leveren aan de (volks)huisvesting in Suriname.

Met de herstructurering van haar leningenportefeuille en de herfinanciering via Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) kon Sekrepatu vanaf 2016 zelfstandig verder en is de relatie met Sekrepatu vanuit Nederland beperkt tot de rol van toezichhouder (Brasa) en geldgever (SFS). Van beide stichtingen zijn de drie corporaties Rochdale, Stadgenoot en Lieven de Key bestuurder.

De vier gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor de SFS-lening van € 11,0 miljoen euro. Sekrepatu heeft in 2018 aan haar rente- en aflossingsverplichtingen, inclusief handlingfee jegens SFS voldaan, de tweede halfjaarstermijn is begin 2019 ontvangen.

Het schuldrestant van Sekrepatu aan SFS bedraagt ultimo 2018 € 10.420.000.

Conform de leningafspraken met de houdstermaatschappijen van de woningcorporaties betaalt SFS een bedrag van € 139.000 aan elk van de houdstermaatschappijen, zijnde aflossing en rente over 2018. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij bedraagt ultimo 2018 € 3.800.000.

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. De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst zullen deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden is ook een voorziening getroffen bij de houdstermaatschappijen van de corporaties.

Waardering en risico's

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

Verenigingen van Eigenaren

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

Deelname aan organisaties

Eind 2018 is De Key vertegenwoordigd in of aangesloten bij de volgende organisaties:

- Aedes Vereniging van Woningcorporaties
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
- De Vernieuwde Stad
- Kences
- Platform Woningcorporaties Noordelijke Randstad (PWNR)

In deze organisaties vervullen we een rol zonder invloed van betekenis op de zeggenschap en hebben we geen financieel belang, waardoor de vertegenwoordiging niet als deelneming moet worden geclassificeerd.

Overzicht van deelnemingen en verbindingen

In onderstaande tabel staan de belangrijkste cijfers per verbinding, zoals opgenomen in de betreffende jaarrekening van de deelneming of verbinding. Het aandeel van De Key is in de eerste kolom weergegeven. De vestigingsplaats van de deelneming of verbinding staat in de Lijst van kapitaalbelangen bij de paragraaf Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018.

Overzicht van deelnemingen en verbindingen

(x € 1.000,-)	Eigen vermogen per 31/12/2018		Omzet 2018	Jaarresultaat 2018	Leningen per 31/12/2018	Rekening courant per 31/12/2018
	Aandeel					
Lieven de Stad B.V.	100,00%	313.643	21.978	36.951	70.000	5.821
VVE Beheer Amsterdam B.V.	50,00%	1.705	7.213	-197	-	-
Driedee B.V.	100,00%	18.205	-317	-1.799	-	-
De Principaal B.V.	100,00%	-41.675	-	47	-	12
De Beurs van de Key B.V.	100,00%	-2.232	-	359	-	10
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25,00%	311	-	-13	-	-
Beurs van Berlage Café B.V.	25,00%	379	3.644	-107	-	-
Beurs van Berlage C.V.	24,50%	4.574	7.748	1.437	-	-
Monumenten De Key B.V.	100,00%	-855	113	463	-	10
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	25,00%	24.181	1.364	7.283	-	-
IJburgermaatschappij C.V.	33,00%	180	-	-113	-	-
IJ-mij beheer B.V.	30,00%	87	-	7	-	21
Stichting Loods 6	100,00%	37.154	1.446	2.441	-	-
Woningnet N.V.	5,10%	7.175	13.474	637	-	-
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	33,51%	4.985	727	730	-	-
Stichting Brasa	33,33%	232	90	-423	-	-
Far West Holding B.V.	100,00%	-7.287	-	-147	32	5
Far West Projecten B.V.	100,00%	-7.262	-	-139	3.760	-2.095
Stichting Woonservice						
Kennemerland	20,00%	-	972	176	-	-
Stichting Financiering Sekrepatu	33,33%	6	884	741	-	-
Stichting Kences, Kenniscentrum						
Studentenhuisvesting	11,10%	99	427	-19	-	-

1) De definities van de begrippen die in de kolommen zijn opgenomen, zijn volgens de uitgangspunten van de Verantwoordingsinformatie (dvi) 2017.

Verlag van de raad van commissarissen

Het jubileumjaar 2018 liet zien dat De Key al 150 jaar verbonden is met de stad. Als Amsterdammer ben ik er trots op om als voorzitter van de raad van commissarissen een schakel te mogen zijn in die lange traditie. Anderhalve eeuw volkshuisvesting vormt een mooie basis voor de huidige koers van De Key.

Het jaar 2018 stond in het teken van het bestendigen van de koers. Ruimte voor beweging en Ruimte voor evenwicht begint zich echt te verankeren. Het meest in het oog springend is de speciale aandacht voor woonstarters. De raad van commissarissen onderschrijft die aandacht voor een doelgroep die anders echt niet aan bod komt. Tegelijkertijd hebben we oog voor de zittende huurders; nog altijd bijna 80% van de bewoners. De raad van commissarissen voerde hierover gesprekken met huurderskoepel Arcade en vraagt bij de organisatie aandacht voor de communicatie met deze bewoners.

De Key heeft een woningbezit van zo'n 36.000 woningen. Het beheer en onderhoud, de woningverbetering en de investeringen in energietransitie vormen grote uitdagingen. Er gebeurt veel, maar we zijn er nog lang niet. Met krimpende middelen vanwege toenemende heffingen is het een hele puzzel om de ambities waar te maken.

De veranderingen bij De Key vragen veel van de mensen die er werken. Ik ben onder de indruk van het commitment waarmee zij hun werk doen. Naast de dagelijkse werkzaamheden investeren zij in nieuwe manieren van samenwerken en maken zij tijd voor bijbehorende trainingen en opleidingen. Een pluim voor hun intrinsieke motivatie om de koers te bestendigen is hier zeker op zijn plaats.

In het jubileumboek *Het begon met dubbeltjes* is te lezen hoe het De Key de afgelopen 150 jaar is vergaan. In dit volkshuisvestingsverslag leest u wat in 2018 de resultaten waren. En in dit hoofdstuk staat op welke manier de raad van commissarissen daar met gepaste afstand bij betrokken is geweest.

Hans Amman
Voorzitter RvC

Amsterdam, 17 juni 2019

Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van De Key bestaat uit zes personen (drie mannen en drie vrouwen). De zetels voor de RvC zijn hiermee evenwichtig verdeeld.

Samenstelling raad van commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboorte-jaar	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 van 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 van huurdersvereniging Arcade	1956	2016	2019	1e termijn
Mevrouw E. Letter- Stomphorst MRE	Lid RvC Lid Commissie Vastgoed & Wonen	1979	2017	2020	1e termijn

Nieuwe benoemingen en herbenoeming

Hans Amman is per 1 januari 2018 benoemd als voorzitter van de RvC. Voor dit traject is een commissie ingesteld bestaande uit Guusje ter Horst en Peter Ploegsma. De raad heeft een profiel opgesteld op basis van het teamprofiel dat op www.dekey.nl staat. De vacature is geadverteerd in landelijke dagbladen en digitaal op onze eigen site en een vacaturesite. Een extern bureau heeft de selectie- en benoemingsprocedure begeleid. In het kader van de fit-and-propertest is onder andere de geschiktheidsmatrix voor de raad als geheel geactualiseerd. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven. Emile Spek is per 1 januari 2018 voor vier jaar herbenoemd. In het kader van de procedure is het profiel geactualiseerd en hebben gesprekken plaatsgevonden. 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 2018. 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.

Beroepen en nevenfuncties leden raad van commissarissen

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 (q.q.) • Lid Raad van Commissarissen AMC Ventures Holding (q.q.) • Directeur (a.i.) IXA, Projectleider Valorisatieprogramma RvO (q.q.) • Hoofdredacteur van het wetenschappelijke tijdschrift Computational Economics, Springer International Publishing (q.q.)
Guusje ter Horst	Voorzitter KNGF (Koninklijk Nederlands Genootschap voor Fysiotherapie) (tot 23-11-2018)	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid • Lid Raad van Commissarissen Shell Nederland* • Lid Raad van Toezicht Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten* • Vicevoorzitter Raad van Toezicht Consumentenbond
Peter Ploegsma	Bestuurder Aafje* (thuis- zorg, 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	<ul style="list-style-type: none"> • Oprichter en voorzitter Stichting Wijdeberg • 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. 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. Elk kwartaal ontvangt de raad rapportages over het financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke reilen en zeilen. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de geschillencommissie en over het thema integriteit. 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 2018 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2018 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover per kwartaal aan de auditcommissie is gerapporteerd.

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.

In 2018 is de remuneratiecommissie eenmaal bijeengekomen voor het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de algemeen directeur-bestuurder. Dit gesprek vond plaats op basis van de gemaakte prestatieafspraken. Daarnaast zijn nieuwe afspraken gemaakt voor 2019.

De commissie Vastgoed & Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen. De commissie is in 2018 zeven keer bijeengekomen. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2018 bijzondere aandacht besteed aan onderhoud, kwaliteitsbeleid en investeringen in bestaande bouw, de productieagenda, digitale dienstverlening, de relatie met de huurders en de kwaliteit van de plattegronden bij nieuwbouw.

De auditcommissie heeft in 2018 zeven keer vergaderd, 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 financiële rapportages, de interne beheersing en het GRC-framework (Governance Risk en Compliance).

De balans tussen aflossen, verkopen en investeren in relatie tot de ICR heeft bijzondere aandacht van de commissie. Hierop is bij een extra tussentijdse bijeenkomst ter voorbereiding op de begroting dieper ingegaan.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2018 heeft de RvC zes keer vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. De aprilvergadering was een heidag die in het teken stond van de actualisatie van de strategische koers. De raad blijft graag op de hoogte van de dagelijkse gang van zaken en de projecten van De Key. Dit jaar bezochten de leden van de RvC Zandvoort, waar De Key ongeveer 2500 woningen bezit. Tijdens dit werkbezoek is gesproken over de terugtrekking van De Key uit Zandvoort. Ook maakte de RvC een fietstocht langs verschillende woningen en projecten.

De RvC heeft in 2018 29 besluiten goedgekeurd:

- (Meerjaren)begroting 2019-2023, jaarplan 2019, jaarstukken 2017
- Verkopen en verkoopplannen. Dit betreft o.a. twee complexen in Hillegom.
- Projecten en investeringen (Houthavens, Noorderkwartier, IN2 Amsterdam Noord, Wormerveerstraat, Poeldijkstraat, kantoor De Key).
- Nevenstructuur (afbouw door opheffing en fusie).
- Bod en activiteitenoverzichten voor prestatieafspraken met de gemeenten Zandvoort, Diemen en Hillegom.
- Governance: treasuryjaarplan, actualisatie treasurystatuut en verbindingenstatuut.
- (Vervroegde) aflossing leningen, waaronder interne leningen.

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. De raad is in verschillende besprekingen geïnformeerd over de organisatieontwikkeling en heeft hierbij specifiek aandacht voor de zaken die naar voren zijn gekomen in de managementletter van de accountant.

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.

De Key heeft in het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB in het kader van de herziene Woningwet gekozen voor een hybride scheiding waarbij een deel van het vastgoed is afgesplitst naar Lieven de Stad B.V. In 2018 was Lieven de Stad voor het eerst operationeel. De raad heeft uit rapportages en een presentatie door de directeur een goed beeld gekregen van de werkwijze.

Regelmatig besprak de raad onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij was specifiek aandacht voor de projectenportefeuille, onderhoud bestaande voorraad, traject Zandvoort (overdracht van het bezit) 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 het financieel kader, de werkwijze bij taxaties en de verschillende waardebeoordelingen.

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

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft in 2018 tweemaal gesproken met de ondernemingsraad. De gesprekken gingen onder andere over informatievoorziening en advisering, tijdelijke contracten voor medewerkers en de organisatie van de wijkteams. Een van de commissarissen heeft een medewerkersbijeenkomst bijgewoond.

De RvC heeft gesproken met het bestuur van huurdersvereniging Arcade. Het gesprek ging onder andere over onderhoud en de communicatie daarover, energietransitie, de route naar nieuwe prestatieafspraken en (het aandeel) woonstarters en jongerencontracten.

De twee commissarissen die op voordracht van Arcade zijn benoemd, onderhouden contact met het bestuur van Arcade. Afgesproken is dit tweemaal per jaar te doen.

Een delegatie van de RvC was aanwezig op een bijeenkomst met de andere raden van commissarissen van Amsterdamse woningcorporaties. Ook op de bijeenkomst voor belanghebbenden waar het 150-jaar bestaan van De Key werd gevierd, was de raad vertegenwoordigd.

Externe accountant

Bij de vergaderingen in juni en december was de externe accountant EY aanwezig voor overleg over respectievelijk de jaarrekening 2017 en de managementletter. Het gesprek in juni vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van bestuur en directie. Tevens heeft de raad toen buiten aanwezigheid van bestuur en directie gesproken met de manager Planning & Control.

EY heeft opdracht gekregen voor twee aanvullende onderzoeken: maturity assessments op het gebied van informatiebeveiliging en privacy.

Het jaarrekeningtraject en de samenwerking met de accountant is geëvalueerd, zowel intern als in de auditcommissie, en besproken in de raad van commissarissen. In november heeft de raad besloten om het jaarrekeningtraject vanaf het controlejaar 2019 opnieuw aan te besteden.

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 relatie tot het bestuur aan de orde komen. In februari 2019 heeft de zelfevaluatie 2018 plaatsgevonden, onder externe begeleiding van Puck Dinjens van Governance in Balans.

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 2018 niet voorgedaan.

Permanente educatie

Met ingang van 2015 is een systeem voor permanente educatie van commissarissen van kracht. Elke commissaris moet vijf PE-punten per jaar behalen.

De Key faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. In 2018 heeft een gezamenlijke educatieactiviteit met als onderwerp 'de inclusieve stad' plaatsgevonden waarmee 2 PE-punten zijn behaald. Daarnaast hebben commissarissen opleidingen gevolgd op het gebied van:

- Het ongezegde in de boardroom
- Effectieve interventies
- Lessons learned
- RvC in de rol van werkgever
- Toezicht met pit
- KPMG Governance platform woningcorporaties
- Toezicht op strategievorming
- Strategische allianties en fusies
- Toezicht op duurzaamheid
- Vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid

PE-punten van de leden van de Raad van Commissarissen

Naam	PE-punten 2018	PE-punten 2017	Totaal PE-punten 2015 - 2016	Opmerking
Hans Amman	10	-	-	Aangetreden per 1-1-2018
Guusje ter Horst	12	5	10	
Peter Ploegsma	2	9	13	
Emile Spek	16	14	36	
Ruth Kervezee	7	8	13	
Esther Stomphorst	2	9	-	Aangetreden per 1-1-2017

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 altijd 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 bestuurder

De Key houdt zich aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). In 2018 bedroeg de beloning van de algemeen directeur-bestuurder € 185.835, waarvan € 163.958 brutoloon en vakantiegeld en € 21.877 betaalbaar op termijn. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding volgens kantonrechtformule afgesproken binnen de regels van de WNT. De pensioenregeling is volgens de cao.

Verantwoording honorering raad van commissarissen

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

Honorering raad van commissarissen (in €)

Naam	Honorering 2018 excl. btw	Honorering 2017 excl. btw
Hans Amman	16.646	-
Guusje ter Horst	12.240	12.240
Peter Ploegsma	12.484	12.240
Emile Spek	12.484	12.240
Ruth Kervezee	12.484	12.240
Esther Stomphorst	12.484	12.240
Frank de Grave	-	16.320
Totaal	78.822	77.520

Geconsolideerde jaarrekening 2018

Woonstichting De Key

handelsnaam Woonstichting De Key
verder te noemen De Key

Geconsolideerde balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000	2018	2017
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	4.564.438	4.080.357
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	889.672	850.058
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	94.337	28.282
	5.548.447	4.958.697
<i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.542	15.451
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	10.874	10.875
3.2 Latente belastingvorderingen	-	5.852
3.3 Overige vorderingen	3.346	3.660
	14.220	20.387
Totaal vaste activa	5.579.209	4.994.535
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	10.000	12.100
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.744	2.121
4.3 Overige voorraden	23.656	21.832
	35.400	36.053
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	242	1.746
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.283	3.012
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	21	20
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	327	346
6.4 Overige vorderingen	3.958	3.507
6.5 Overlopende activa	1.267	1.497
	7.856	8.382
7.0 <i>Liquide middelen</i>	120.876	167.946
Totaal vlottende activa	164.374	214.127
TOTAAL ACTIVA	5.743.584	5.208.662

Geconsolideerde balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
<i>Groepsvermogen</i>		
8.1 Kapitaal	-	-
8.2 Herwaarderingsreserve	3.622.026	3.131.690
8.3 Overige reserves	799.030	745.035
Totaal groepsvermogen	4.421.056	3.876.726
<i>Voorzieningen</i>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.389	4.074
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	30.078	-
9.3 Overige voorzieningen	2.434	244
Totaal voorzieningen	36.901	4.318
<i>Langlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.181.724	1.212.369
10.2 Overige schulden	6.526	5.786
Totaal langlopende schulden	1.188.250	1.218.155
<i>Kortlopende schulden</i>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	23.626	32.763
Schulden aan leveranciers	1.214	3.165
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.757	10.756
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.210	3.628
11.4 Overige schulden en overlopende passiva	51.570	59.151
Totaal kortlopende schulden	97.377	109.463
TOTAAL PASSIVA	5.743.584	5.208.662

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
12 Huuropbrengsten	211.957	210.450
13 Opbrengsten servicecontracten	14.498	16.195
13 Lasten servicecontracten	-15.005	-16.302
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-40.946	-40.217
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.567	-54.653
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-31.815	-26.973
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	93.122	88.500
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-317	4.726
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.289	-2.926
17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.606	1.800
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	57.309	146.752
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-4.298	-6.509
Toegerekende organisatiekosten	-996	-1.349
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-39.748	-117.827
18 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12.267	21.068
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	531.752	647.550
20 Overige waardeveranderingen voorraden	2.088	2.435
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	533.840	649.985
Opbrengst overige activiteiten	6.455	5.386
Kosten overige activiteiten	-6.219	-5.344
Netto resultaat overige activiteiten	235	42
Overige organisatiekosten	76	-
Leefbaarheid	-1.585	-2.240
Bedrijfsresultaat	635.349	759.155
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	607	984
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.070	-52.634
Saldo financiële baten en lasten	-48.463	-51.650
Resultaat voor belastingen	586.886	707.505
23 Belastingen	-42.555	-71.819
24 Aandeel in het resultaat van deelnemingen	-1	24
GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN	544.330	635.710

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2018

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Groepsresultaat na belastingen	544.330	635.710
Herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaal resultaat	544.330	635.710

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

Directe methode

x € 1.000	2018	2017
Operationele activiteiten		
Huren	212.811	209.280
Vergoedingen	18.336	16.740
Overige bedrijfsontvangsten	8.736	9.069
Rente ontvangsten / uitgaven	-541	-511
Saldo ingaande kasstromen	239.342	234.578
Erfpacht	-1.521	-1.867
Personeelsuitgaven	-22.909	-21.137
Onderhoudsuitgaven	-52.494	-56.883
Overige bedrijfsuitgaven	-48.685	-50.030
Rente uitgaven	-49.529	-50.884
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-707	-1.152
Verhuurderheffing	-27.860	-26.491
Vennootschapsbelasting	-349	-294
Saldo uitgaande kasstromen	-204.054	-208.738
Kasstroom uit operationele activiteiten	35.288	25.840
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	56.013	146.211
Verkoopontvangsten grond	-14	3.953
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	55.999	150.164
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-34.686	-20.932
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-31.126	-13.277
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-223	-
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-17.755	-13.648
Aankoop grond	-9.776	-4.695
Investeringen overig	-2.070	-1.318
Externe kosten bij verkoop	-3.045	-5.658
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-98.681	-59.528
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-42.682	90.636
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	11
Ontvangsten overig	100	3
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	100	14
Kasstroom uit (des)investeringen	-42.582	90.650

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

Directe methode

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Financieringsactiviteiten		
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-39.235	-74.767
Aflossingen ongeborgde leningen DAEB investeringen	-	-635
Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-65	-13.391
Kortgeld	-476	-825
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-39.776	-89.618
Mutatie liquide middelen	-47.070	26.872
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	167.946	141.074
Liquide middelen per 31 december	120.876	167.946
Mutatie geldmiddelen	-47.070	26.872

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018

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. De toegelaten instelling is conform artikel 3 van haar statuten uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Verslaggevingsperiode

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 31 maart 2019 en in euro's.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de groep zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen van de groep, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen de financiële gegevens van de vennootschap en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend. Hierbij worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

Consolidatie van groepsmaatschappijen

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

Joint ventures

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

Lijst van kapitaalbelangen

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

Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	38,79%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%

Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)

* Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Lieven de Stad B.V.

** Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Far West Holding B.V.

1) In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA (39 leden per 31 december 2018).

Het aandeel in de kapitaalbelangen zijn ten opzichte van 2017 niet gewijzigd behalve V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere 38,79% (2017: 33,51%).

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.

Per 20 december 2018 is de overige verbinding Stichting Beheer Hoogte Kadijk te Amsterdam

gefuseerd met Woonstichting De Key. Deze fusie heeft geen effect op de geconsolideerde jaarrekening. Voor een toelichting op de juridische fusie wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de enkelvoudige jaarrekening.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke onderdelen in de jaarrekening.

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit 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.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

Woonstichting De Key hanteert de full versie van het handboek waarden marktwaarde.

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen. In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven.

Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'. In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden

met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
2. 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 Key bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Key hanteert in haar beleid een streefhuur van 71% van de markthuur voor eengezinswoningen, 57% van de markthuur voor meergezinswoningen en 75% van de markthuur voor studenteneenheden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Key en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Voor de door De Key gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting bij de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 Key en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Voor de door De Key gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de toelichting bij de beleidswaarde.
Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen: haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de

groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van de groep in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

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

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

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij een eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project en kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten en 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 worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post 'overige waardeveranderingen voorraden'.

Vorraden (onderhouds)materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen voorraden'.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst, indien deze betrouwbaar is te bepalen, en verminderd met een voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt (percentage of completion with zero profit-methode).

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Vorderingen

Huur- en overige vorderingen

Overige vorderingen worden bij de eerste verwerking tegen de reële waarde opgenomen vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter

onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als herwaarderingsreserve. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per marktwaardecomplex en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van de oorspronkelijke vervaardigingsprijs (exclusief afschrijving en afwaarderingen) en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor zover waardeveranderingen realiseerbaar worden geacht tegen het actuele belastingtarief tegen contante waarde.

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

Voorzieningen

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Voorziening latente belastingverplichting

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling en juridische geschillen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Kortlopende schulden

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

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Niet-afgeleide financiële instrumenten

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe 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.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Woonstichting De Key heeft geen financial lease contracten. In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en-verliesrekening gebracht.

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

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

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

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

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

Voor een toelichting op de Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van één of meer van de onderstaande doelen;

- Een levensduur verlenging van een complex;
- Een mogelijke huurverhoging (als gevolg van o.a. het aanbrengen van verbeteringen);
- Het voldoen aan wettelijke vereisten;
- Is aan te merken als energietransitie.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van andersoortige exploitatie door derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten het basisbeheer op orde, stimuleren van zelfbeheer en het ondersteunen van kwetsbare bewoners.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten onderhoud groenvoorziening, cameratoezicht, organiseren van schoonmaakacties en ongediertebestrijding.

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen, alsmede ontvangen dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels 'ontvangsten' en 'uitgaven verbindingen' en 'ontvangsten' en 'uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2018

Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Stand per 1 januari				
Aanschafprijs	1.358.268	1.348.445	401.562	470.431
Cumulatieve waardeveranderingen	2.722.089	2.157.294	448.496	385.149
Marktwaarde per 1 januari	4.080.357	3.505.739	850.058	855.580
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	24.664	-	-8
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-2.560	-	-
Investerings	27.172	14.227	4.361	3.572
Desinvesteringen buitengebruikstelling - aanschafprijs	-20	-4.979	-513	-
Desinvesteringen buitengebruikstelling - waardeverandering	17	4.038	21	-
Desinvesteringen verkoop - aanschafprijs	-16.397	-9.832	-8.866	-76.397
Desinvesteringen verkoop - waardeverandering	-13.627	-24.851	-1.539	-5.786
Waardeverandering	477.304	588.167	55.682	58.840
Sfeerovergang - aanschafprijs	2.833	-14.257	-2.833	14.257
Sfeerovergang - waardeverandering	6.799	-	-6.799	-
Saldo	484.081	574.617	39.514	-5.522
Stand per 31 december				
Aanschafprijs	1.371.856	1.358.268	393.812	401.562
Cumulatieve waardeveranderingen	3.192.582	2.722.089	495.860	448.496
Marktwaarde per 31 december	4.564.438	4.080.357	889.672	850.058

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen. Voor de V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere is voor € 10,5 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

Vastgoed in exploitatie onder erfpacht

Een deel van het vastgoed in exploitatie is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Van deze grond is de groep geen juridisch maar wel economisch eigenaar door middel van erfpachtcontracten welke worden aangemerkt als een leaseovereenkomst en geclassificeerd als een financiële lease. Voor nadere informatie over de erfpachtcontracten wordt verwezen naar de toelichting op de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen.

De in de verloopoverzichten weergegeven sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB zijn het gevolg van nieuwe contracten. De sfeerovergangen van DAEB naar niet-DAEB hebben niet geleid tot een andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 5.454 miljoen (2017: € 4.930 miljoen).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

In vergelijking met vorig jaar is de indeling in waarderingscomplexen verfijnd, daarbij nog meer aansluitend bij de specifieke kenmerken van het vastgoed binnen de betreffende waarderingscomplexen.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem;
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,13%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 864	€ 864	€ 864	€ 864	€ 864
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 822	€ 822	€ 822	€ 822	€ 822
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 453	€ 453	€ 453	€ 453	€ 453
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199	€ 199
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403	€ 403
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Er is gebruik gemaakt van een opslagenmethode om te komen tot de disconteringsvoet per complex. In het marktwaardeplatform waarin de grote corporaties samenwerken heeft dit jaar een verfijning plaatsgevonden van de opslagenmethodiek. Wij hebben dit jaar, omwille van de transparantie en vergelijkbaarheid, de verfijnde methodiek van het marktwaardeplatform gehanteerd.

In een aantal gevallen hebben wij gebruik gemaakt van de correctiemogelijkheid die deze methode biedt:

- In overleg met (en op advies van) onze taxateur JLL hebben we woningportefeuillebreed een afslag van 10 basispunten gedaan ten opzichte van de standaardmethodiek. Dit om te komen tot marktconforme waarderings;
- Onze portefeuille bevat daarnaast een specifiek type vastgoed, namelijk studentenhuysvesting. Daar is de generieke methode niet volledig toereikend. Voor de complexen met kleine eenheden/ onzelfstandige eenheden is, in overleg met (en op advies van) onze taxateur JLL, een extra afslag op de disconteringsvoet gedaan van 25 basispunten om te komen tot marktconforme waarderings;
- Genoemde afslagen zijn zowel in het doorexploteer- als in het uitpondscenario toegepast.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3,00% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voordat deze wordt wederverhuurd, wordt mutatieleegstand genoemd. Mutatieleegstand heeft huurderiving tot gevolg. De huurderiving is gebaseerd op de markthuurl. Bij gereguleerde woningen is rekening gehouden met aansluitende verhuur. Bij geliberaliseerde woningen is rekening gehouden met 3 maanden mutatieleegstand.

Per marktwaardecomplex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Er is een minimum percentage van 4% gehanteerd, vorig jaar werd een minimumpercentage van 3% gehanteerd. Reden voor de verhoging van het minimumpercentage is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de best practice van het marktwaardeplatform. Het maximum percentage van 98% is, conform de best practice, aangepast naar 35% voor studenten en SSF. Reden is (naast aansluiting op de best practice) dat bij mutatiegraden van richting de 100% de mutatiekosten (te) zwaar doorwegen in de waardering.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Beheerkosten % van de markthuurl - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuurl - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%

Voor de disconteringsvoet van de niet-woningen is, analoog aan de methodiek bij de woningportefeuille, eveneens gebruik gemaakt van een opslagenmethodiek. Hier biedt het marktwaardeplatform slechts beperkt houvast. In overleg met de taxateur zijn op- en afslagen bepaald voor categorie, locatie en de verhouding contracthuurl/markthuurl.

Parameters parkeerplaatsen

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00
Beheerkosten - garagebox	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

De Key heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Gebruikte vrijheidsgraden woningen:

Mutatiegraad;

- Per marktwaardecomplex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Er is een minimum percentage van 4% gehanteerd, vorig jaar werd een minimumpercentage van 3% gehanteerd. Reden voor de verhoging van het minimumpercentage is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de best practice van het marktwaardeplatform. Het maximum percentage van 98% is, conform de best practice, aangepast naar 35% voor studenten en SSF. Reden is (naast aansluiting op de best practice) dat bij mutatiegraden van richting de 100% de mutatiekosten (te) zwaar doorwegen in de waardering.

Disconteringsvoet;

- Net als vorig jaar is gebruik gemaakt van een opslagenmethode om te komen tot de disconteringsvoet per complex. In het marktwaardeplatform waarin de grote corporaties samenwerken heeft dit jaar een verfijning plaatsgevonden van de opslagenmethodiek. Wij hebben dit jaar, omwille van de transparantie en vergelijkbaarheid, de verfijnde methodiek van het marktwaardeplatform gehanteerd. Hierbij wordt uitgegaan van een basis disconteringsvoet, waarop af- en opslagen plaatsvinden op basis van locatie, object, duurzaamheid en omvang.

Markthuur;

- De Key heeft in overleg met de Amsterdamse corporaties en taxateurs voor het Amsterdamse bezit de markthuur bepaald op basis van leegwaarde/m², type bezit en m² van de woningen. Dit is uniform overgenomen voor al onze vrije sector woningen. Voor de sociale huurwoningen is de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur, tenzij de markthuur conform eerder beschreven methodiek lager is dan de maximale huur.

Leegwaardeontwikkeling;

- De gehanteerde leegwaardestijging is in overleg met de corporaties en taxateurs van het marktwaardeplatform noordelijke randstad op gebiedsniveau vastgesteld. De gehanteerde leegwaarde stijging is mede gebaseerd op de verkooptransacties van de deelnemende corporaties en daardoor een betere afspiegeling van de kwaliteit van het bezit van de corporaties dan verkooptransacties op funda, kadaster, etc..

Leegwaarde;

- De Key heeft voor de marktwaarde 2018 aan extern bureau AMWOCO opdracht gegeven om voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde te bepalen per peildatum 31-12-2018. Bij deze leegwaarden zijn ook referentiewoningen aangeleverd, waarbij de Amsterdamse corporaties hun verkoopgegevens hebben aangeleverd. Deze gegevens in combinatie met openbare gegevens (Kadaster, Calcasa) zorgt voor een brede pool aan referenties waarbij ook het corporatiebezit voldoende is vertegenwoordigd in de referenties.

Elke woning van De Key heeft, net als elke referentiewoning, een score gekregen voor conditie en afwerkingsniveau. Op basis van een standaardmethodiek zijn deze conditiescores in eerste instantie opgesteld. Een registertaxateur bij Amwoco vergelijkt vervolgens de conditiescores met de scores van de referentieobjecten en past waar nodig de conditiescores aan om te komen tot vergelijkbare referenties.

Onderhoud;

- De Key hanteert voor het bepalen van de hoogte van het instandhoudingsonderhoud de VEX-normen en het onderhoud dat daarbij hoort. Voor onzelfstandige eenheden is 50% van deze norm ingerekend. Voor het achterstallig onderhoud maakt De Key gebruik van de investeringen die zijn opgenomen op technisch meerjarenonderhoudsbegrotingen voor de komende vijf jaar.

Erfpacht;

- Binnen Amsterdam zijn specifieke afspraken over erfpacht. Deze afspraken zijn vastgelegd in een waarderingsprotocol en zijn in 2018 op initiatief van de Amsterdamse corporaties en hun taxateurs geactualiseerd.

Exityield.

- Er is uitgegaan van door TMS, conform het Waarderingshandboek 2018, berekende eindwaarden. Bij twee complexen is in overleg met de taxateur handmatig ingegrepen, aangezien de standaardmethodiek voor deze complexen tot onrealistisch lage eindwaarden leidde.

Gebruikte vrijheidsgraden voor bedrijfsmatig vastgoed:

Disconteringsvoet;

- Omdat voor niet-woningen het marktwaardenplatform weinig aanknopingspunten biedt, zijn in overleg met de taxateur de disconteringsvoeten bepaald. Hierbij is uitgegaan van een basisdisconteringsvoet van 5,7% met op- en afslagen voor type, locatie en verhouding contractuur/markthuur.

Markthuur.

- De markthuren zijn bepaald in overleg met de taxateur.

Gebruikte vrijheidsgraden voor parkeren:

Mutatiegraad;

- Per marktwaardecomplex is de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Er is een minimale mutatiekans van 4% gehanteerd. Vorig jaar bedroeg de minimale mutatiekans 3%. Er is dit jaar aangesloten bij de minimale mutatiekans van de woningwaardering (conform best practice).

Markthuur;

- De markthuren zijn bepaald in overleg met de taxateur.

Leegwaarde;

- De leegwaarden zijn bepaald in overleg met de taxateur.

Disconteringsvoet.

- Omdat voor niet-woningen het marktwaardenplatform weinig aanknopingspunten biedt, zijn in overleg met de taxateur de disconteringsvoeten bepaald. Hierbij is uitgegaan van een basisdisconteringsvoet van 5,7% met op- en afslagen voor type, locatie en verhouding contractuur/markthuur.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

- Beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van opbrengsten (bij exploitatie of vervreemding) zijn in de waardering meegenomen. Op basis van de prestatieovereenkomst met de Gemeente Amsterdam is tot en met 2020 de verkoop van sociale huurwoningen op een aantal nieuwbouwlocaties op IJburg niet toegestaan. Met de overige gemeenten zijn prestatieafspraken, echter hebben deze geen effect op de marktwaarde.

x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2017	4.080.357	850.058	4.930.415
Voorraadmutaties			
Verkoop	-30.024	-10.305	-40.329
Classificatiewijzigingen	9.632	-9.632	-
Subtotaal voorraadmutaties	-20.392	-19.937	-40.329
Mutatie objectgegevens			
Aanpassing complexdefinitie	-1.421	3.723	2.302
Contractuur en leegstand	65.046	13.635	78.681
WOZ waarde	-59.206	-6.154	-65.360
Achterstallig onderhoud	-37.373	-2.198	-39.571
Overige mutaties objectgegevens	-17.345	10.608	-6.737
Subtotaal mutatie objectgegevens	-50.299	19.614	-30.685
Methodische wijzigingen handboek en software			
Overdrachtskosten in eindwaarde	-64.773	-15.999	-80.772
Overige effecten	1.214	4.330	5.544
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-63.559	-11.669	-75.228
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters en markthuurstijging	274.823	3.623	278.446
Leegwaardestijging	217.736	21.458	239.194
Kosten (splitsingskosten, belastingen en verzekeringen)	22.629	2.950	25.579
Onderhoud	7.216	-3.104	4.112
Beheerkosten	-5.150	-434	-5.584
Verhuurderheffing	4.764	-326	4.438
Disconteringsvoet	79.876	18.662	98.538
Overige parameters	16.437	8.777	25.214
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	618.331	51.606	669.937
Marktwaaarde 2018	4.564.438	889.672	5.454.109

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

Voorraadmutaties -/- € 39,7 miljoen

Verkoop -/- € 40,3 miljoen

In 2018 hebben we 128 woningen en 40 niet-woningen verkocht, met een gemiddelde marktwaaarde van € 0,218 miljoen voor de woningen en € 0,292 miljoen voor de niet-woningen. Tevens is ons aandeel van verkopen in vof IBBA verwerkt, ter waarde van € 0,639 miljoen.

Mutatie objectgegevens -/- € 30,7 miljoen

Aanpassing complexdefinitie €2,3 miljoen

Door complexen te splitsen in deelcomplexen is het aantal complexen waar een doorexplotatieverplichting op rust gedaald. Teruggerekend naar woningen gaat dit om een afname van 21,4% (van 21.307 naar 16.743). Dit heeft een effect van € 10,8 miljoen. Doordat maximale huren hierdoor specifiekere toegerekend kunnen worden aan waarderingscomplexen heeft een complex een sterk lagere maximale huur dan vorig jaar, met een negatief effect van € 8,5 miljoen. Deze effecten tezamen leiden tot een positief effect op de marktwaaarde van € 2,3 miljoen.

Contractuur en leegstand € 78,7 miljoen

De gemiddelde contractuur voor de woningen is gestegen van € 509,46 in 2017 naar € 526,37 in 2018 (+3,32%). Een positief effect van € 49,6 miljoen. Het aantal VHE's met leegstand is gedaald van 326 in 2017 naar 305 in 2018. Ondanks de daling, levert dit een positief effect op doordat de waarde van deze eenheden een hogere marktwaarde hebben (€ 68.000). Het positief effect hiervan is € 29,1 miljoen.

WOZ-waarde +/- € 65,4 miljoen

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 187.290 in 2017 naar € 240.462 in 2018 (+28,39%). De WOZ-waarde wordt gebruikt als grondslag voor de lokale belastingen en de inschatting van de verhuurderheffing. De verhoging van de WOZ-waarde zorgt voor hogere kosten en heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 65,4 miljoen.

Achterstallig onderhoud +/- € 39,6 miljoen

In 2018 hebben we rekening gehouden met meer achterstallig onderhoud dan in 2017. Het achterstallig onderhoud stijgt van € 53,7 miljoen naar € 97,1 miljoen (+ 80,9%).

Overige mutaties objectgegevens +/- € 6,7 miljoen

Als gevolg van een betere registratie van de parkeergelegenheden heeft hier een aantal herclassificaties plaatsgevonden van garagebox naar parkeerplaats (ongeveer 2.000 stuks). Parkeerplaatsen krijgen minder onderhoudslasten toegerekend vanuit het handboek dan garageboxen. Tezamen met nog een aantal effecten uit de basisgegevens van het vastgoed, heeft dit een positief effect van € 8 miljoen. Daarnaast is er meer erfpacht ingerekend dan vorig jaar, dit heeft een negatief effect van € 10,5 miljoen. Tenslotte zijn de contractgegevens van BOG/MOG/ZOG beter in kaart gebracht, resulterend in een waardedrukkend effect van € 4,2 miljoen.

Methodische wijzigingen +/- € 75,2 miljoen

De nieuwe regels in het waarderingshandboek 2018 hebben de volgende effecten gehad op de marktwaarde:

Overdrachtskosten in de eindwaarde +/- € 80,8 miljoen

Volgens het handboek 2018 wordt voor alle modellen een extra correctie gedaan in de eindwaarde voor de overdrachtskosten. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 81 miljoen.

Overige effecten € 5,5 miljoen

In tegenstelling tot vorig jaar, wordt bij een lagere markthuur dan de contractuur deze niet meer direct afgetopt, maar pas bij mutatie. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 7,8 miljoen. Overige effecten, leiden gezamenlijk tot een negatieve mutatie van € 2,3 miljoen.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen € 669,3 miljoen**Macro-economische parameters en markthuurstijging € 278,4 miljoen**

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2018 hoger ingeschat dan in 2017.

Dit leidt per saldo tot een positief effect op de marktwaarde van 76,2 miljoen.

De gemiddelde markthuur is met 18,5% gestegen. Dit leidt tot een positief waarde-effect van € 216,2 miljoen. De markthuurstijging werd in 2017 nog boveninflatoir ingerekend voor de 1e drie jaar. In de marktwaarde 2018 wordt deze stijging gelijk gesteld aan de prijsinflatie. Dit heeft een waardedrukkend effect van € 44,4 miljoen. Hiertegenover is (conform het handboek 2018) ten opzichte van 2017 een structureel hogere, eeuwigdurende boveninflatoire huurverhoging voor zelfstandige woonegelegenheden ingerekend, met een positief effect van € 30,4 miljoen.

Leegwaardestijging € 239,2 miljoen

De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van € 227.041 in 2017 naar € 282.300 in 2018 (+24,34%).

Kosten (splitsingskosten, belastingen en verzekeringen) € 25,6 miljoen

Zowel het gemiddelde OZB-tarief als het gehanteerde tarief voor belastingen en verzekeringen zijn, conform het handboek, lager dan in 2017. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Onderhoud € 4,1 miljoen

Het gemiddeld ingerekend instandhoudingsonderhoud per woning per jaar is met 0,1% gedaald.

Beheerkosten -/- € 5,6 miljoen

De beheerkosten zijn licht gestegen en hebben een waardedrukkend effect van € 5,6 miljoen.

Verhuurderheffing € 4,4 miljoen

De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.

Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 4,4 miljoen.

Disconteringsvoet € 98,5 miljoen

Binnen de Toegelaten Instelling is de gemiddelde disconteringsvoet van de BOG/MOG/ZOG-eenheden gedaald van 8,16% naar 7,85%. Dit heeft een positief effect van € 21,5 miljoen. De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is licht gedaald. Dit heeft een positief effect van € 69,6 miljoen.

Voor de dochter geldt dat de gemiddelde disconteringsvoet van de BOG/MOG/ZOG-eenheden is gedaald van 8,1% in 2017 naar 7,8% in 2018 en de gemiddelde disconteringsvoet van woningen is gedaald van 6,03% in 2017 naar 5,98% in 2018 (-0,05%). Dit effect is € 7,4 miljoen.

Overige parameters € 25,2 miljoen

Door de herindeling van de complexen zijn de mutatiekansen en de doorexploteer- respectievelijk uitpondscenario's veranderd ten opzichte van vorig jaar. Per saldo volgt hier een positief effect van € 15,5 miljoen uit. Een ander gevolg van de herindeling is dat een aantal eenheden (47 stuks) volgens een ander waarderingsmodel is gewaardeerd, met een negatief effect van € 2,3 miljoen. Een wijziging in de exityield heeft een positief effect van € 2,9 miljoen. Tenslotte heeft een aantal kleinere mutaties een gezamenlijk effect van € 9,1 miljoen, wat het totale effect van de overige parameters op € 25,2 miljoen brengt.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woonegelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen, waarbij de marktwaarde van de gehele portefeuille van De Key is opgenomen:

Scenario	gehanteerd in basis	scenario input	marktwaarde ultimo 2018	effect op marktwaarde	
				€	%
Basis			5.454.109.265		
Leegwaardeontwikkeling	divers	op inflatie vanaf 2019	5.420.947.508	-33.161.757	-0,61%
Instandhoudingsonderhoud	divers	+ € 100 per woning per jaar	5.340.927.519	-113.181.746	-2,08%
Huurstijging	3 jaar boven inflatie	alle jaren op inflatie	5.339.116.312	-114.992.953	-2,11%
Disconteringsvoet	divers	+ 40 basispunten	5.007.057.035	-447.052.230	-8,20%

Hypothecaire zekerheden

Voor de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen geldt dat dit wordt gefinancierd door interne leningen met de aandeelhouder.

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

x € 1.000	2018
Eengezinswoningen (EGW)	145.016
Meergezinswoningen (MGW)	1.806.510
Studenteneenheden (STUD)	298.291
Bedrijfsmatig onroerend goed	229.045
Maatschappelijk onroerend goed	11.414
Zorgvastgoed (intramuraal)	90.609
Parkeergelegenheden	75.772
Totaal	2.656.657
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	5.454.109
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	2.797.452

Uitgangspunten beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het volkshuisvestingsverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 7 Financiële continuïteit.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap	effect op marktwaarde	
			x € 1000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat			5.454.109	100%
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en doorexpluiten	Volledig doorexpluiten	-287.375	-5%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	-2.264.064	-42%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids-onderhoudsnorm	-2.470.949	-45%
Stap 4: beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids-beheernorm	-2.797.452	-51%
Beleidswaarde			2.656.657	49%

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 692,65 per maand (71% van de markthuur);
- voor meergezinswoningen: € 695,79 per maand (57% van de maximaal markthuur);
- voor studenteneenheden € 364,87 per maand (75% van de maximaal markthuur).

De methodiek om te komen tot de streefhuur op doorexplotatie is afgestemd met de externe toezichthouder. De streefhuur van de woningen die gelabeld zijn voor uitpanden of liberalisatie zijn aangepast ten opzichte van de streefhuur die in de marktwaarde is gehanteerd. Met de aanpassingen wordt recht gedaan aan de wet- en regelgeving die bij het doorexplotieren van woningen van toepassing is.

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.330,83 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.556,31 per verhuureenheid per jaar;
- voor studenteneenheden € 1.037,98 per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.096,10 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.202,96 per verhuureenheid per jaar;
- voor studenteneenheden € 891,54 per verhuureenheid per jaar.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 7.471,2 miljoen (2017: € 5.501,4 miljoen).

In 2019 onderzoekt De Key de overgang van onderneming voor het bezit dat is gelegen in Zandvoort en het personeel dat daar werkzaam is. De onderneming in Zandvoort betreft het vastgoed in deze regio, een leningenportefeuille ter financiering van dat vastgoed en een aantal medewerkers. Het bezit bestaat uit 2.540 woningen, 9 BOG objecten, 372 parkeerplaatsen met een totale marktwaarde in verhuurde staat van € 386 miljoen. Het onderzoek leidt mogelijk tot een overeenkomst inzake de overgang van onderneming met een andere corporatie. De onzekerheden in dit proces zijn momenteel nog dermate groot dat overgang van onderneming nog niet in de jaarrekening is verwerkt. Een definitief besluit wordt op zijn vroegst in de tweede helft van 2019 verwacht. Indien er sprake is van overgang van onderneming heeft dit mogelijk een effect op de volgende posten in de jaarrekening: de omvang van de vastgoedbeleggingen, de omvang van de belastinglatenties, de omvang van het eigen vermogen, de leningenportefeuille en de verantwoorde verplichtingen die betrekking hebben op personeel. Daarnaast zal dit een impact hebben op het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille, netto gerealiseerd resultaat verkoopvastgoedportefeuille, ongerealiseerde waardeveranderingen en de rentelasten in de winst- en verliesrekening. Als gevolg van bovenstaande impact zal ook het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door deze mogelijke transactie.

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 3.622,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 3.131,7 miljoen), 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 € 1.626,5 miljoen 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 Key. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2018	2017
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	32.247	21.635
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.040	-12.082
Boekwaarde per 1 januari	24.208	9.553
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	66.577	35.268
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-24.656
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	-	2.559
Overboeking naar kosten	-133	-
Overboeking onrendabel naar kosten	34	-
Waardeverandering	-738	1.483
Saldo	65.740	14.655
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	98.691	32.247
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.743	-8.040
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	89.948	24.208
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	94.337	28.282
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-4.389	-4.074
	89.948	24.208

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 4,4 miljoen (2017: € 4,1 miljoen) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 4,3 miljoen (2017: € 3,4 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar 2018 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,5 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2017: € 0,4 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,3% (2017: 1,7%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 1,9% (2017: 4,0%) 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.

Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
x € 1.000	2018	2018	2018	2017	2017	2017
Stand per 1 januari						
Aanschafwaarde	14.613	6.026	20.638	14.972	5.526	20.498
Cumulatieve afschrijvingen	-2.001	-3.187	-5.187	-2.241	-3.039	-5.280
Boekwaarde per 1 januari	12.612	2.839	15.451	12.731	2.487	15.218
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
- Investerings	1.278	834	2.112	-	1.346	1.346
- Buitengebruikstelling	-314	-424	-738	-359	-847	-1.206
- Afschrijvingen	-166	-855	-1.021	-119	-927	-1.046
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	243	495	738	359	780	1.139
Saldo	1.041	50	1.091	-119	352	233
Boekwaarde per 31 december	13.653	2.889	16.542	12.612	2.839	15.451
Stand per 31 december						
Aanschafwaarde	15.577	6.435	22.012	14.613	6.026	20.638
Cumulatieve afschrijvingen	-1.924	-3.546	-5.470	-2.001	-3.187	-5.187
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	13.653	2.889	16.542	12.612	2.839	15.451

De WOZ van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 6,4 miljoen (2017: € 6,4 miljoen).

Voor de verwachte gebruiksduur wordt verwezen naar de paragraaf afschrijvingen in de waardering-grondslagen.

Financiële vaste activa

	3.1 Deel- nemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
x € 1.000				
Stand per 1 januari 2018	10.875	5.852	3.660	20.387
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Vrijval/aflossingen	-	-	-314	-314
Resultaat deelnemingen	-1	-	-	-1
Waardemutatie	-	-5.852	-	-5.852
STAND PER 31 DECEMBER 2018	10.874	-	3.346	14.220

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

3.1 Deelnemingen

<i>x € 1.000</i>	Vestigings- plaats	Aandeel	Deelnemings waarde per 31 december 2018	Deelnemings waarde per 31 december 2017
Woningnet N.V.	Weesp	5,1%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.603	10.604
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			10.874	10.875

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

3.2 Latente belastingvorderingen

Zie toelichting voorziening latente belastingverplichting.

3.3 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Leningen U/G	6.629	7.040
Af: voorziening leningen U/G	-4.457	-4.612
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.132	1.190
Overige vorderingen	42	42
	3.346	3.660

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico voor een bedrag van € 4,5 miljoen (2017: € 4,6 miljoen).

Voorraden

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	12.508	14.607
Bijzondere waardevermindering	-2.508	-2.507
	10.000	12.100
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.744	2.121
Bijzondere waardevermindering	-	-
	1.744	2.121
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	39.727	37.240
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-16.238	-15.839
Onderhoudsmaterialen	167	431
	23.656	21.832
TOTAAL VOORRADEN	35.400	36.053

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop betreft een positie in Haarlem en een object aan de Poeldijkstraat te Amsterdam.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Dit betreft een deel van de positie met als bestemming bedrijfsmatig onroerend goed. In overeenstemming met de woningwet zijn wij voornemens om deze positie op de markt aan te bieden. In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2018 geen rente geactiveerd (2017: nihil).

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).

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. De Key heeft op basis van haar strategische portefeuillebeleid besloten deze grondpositie te verkopen. De aankoopprijs is volledig voorzien.

In 2008 zijn grond en opstallen aangekocht in Zandvoort ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2013 is een deel van de grond en opstallen verkocht. In 2015 is een hertaxatie uitgevoerd. De Key is momenteel in gesprek met de gemeente Zandvoort over de ontwikkeling van deze positie.

In 2007 is 0,04 ha grond aangekocht aan de van Hallstraat in Amsterdam ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2018 heeft een hertaxatie plaatsgevonden. De Key is momenteel in gesprek met de gemeente Amsterdam over de ontwikkeling van deze positie.

In 2007 zijn grond en opstallen aangekocht in Diemen ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten en vindt verhuur via tijdelijke exploitatie van studenteneenheden plaats op een deel van dit terrein. In 2018 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

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

5.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2018	2017
Geactiveerde kosten	8.187	37.621
Af: gedeclareerde termijnen	-7.946	-34.389
Af: projectvoorzieningen	-	-1.486
	241	1.746

De stand heeft betrekking op het project Rieteland Oost en Blok 59. De rentevoet bedraagt 1,9% (2017: 4,0%). De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is ultimo 2018 uitverkocht. In 2019 wordt de afwikkeling van deze projecten verwacht.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Huurdebiteuren	5.403	6.361
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.120	-3.349
	2.283	3.012

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>x € 1.000</i>	2018	2017
IJ-mij Beheer B.V.	21	20
	21	20

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Omzetbelasting	-	28
Vennootschapsbelasting	327	318
	327	346

6.4 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Debiteuren	3.210	2.855
Overige vorderingen	748	652
	3.958	3.507

6.5 Overlopende activa

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Vooruitbetaalde kosten	411	727
Transitorische rente leningen	-	238
Nog te factureren aan VvE's	9	12
Overig	847	520
	1.267	1.497

7.0 Liquide middelen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Vrij opneembare banktegoeden	120.876	167.946
	120.876	167.946

Bij de ING bank is een totaalbedrag van € 15,9 miljoen op spaarrekeningen belegd. De banktegoeden inclusief de spaarrekeningen zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

8.0 Groepsvermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	3.622.026	3.131.690
Overige reserves	799.030	745.035
	4.421.056	3.876.725

8.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2018 € 45,- (2017 € 45,-).

8.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	3.131.690	2.646.262
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-21.806	-27.760
Voorgestelde resultaatbestemming	512.142	513.188
Stand 31 december	3.622.026	3.131.690

8.3 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	745.035	594.754
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	21.806	27.760
Voorgestelde resultaatbestemming	32.189	122.521
Stand 31 december	799.030	745.035

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2018 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Van het resultaat, een winst van € 544,3 miljoen, is € 32,2 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht en € 512,1 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Vastgoed in ontwikkeling		
<i>Stand 1 januari</i>	4.074	9.425
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	1.011	177
Onttrekking	-696	-5.528
Stand per 31 december	4.389	4.074
Looptijd < 1 jaar	3.454	4.074
Looptijd > 5 jaar	935	-

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 3,5 miljoen. Dit betreft het project Columbusplein dat naar verwachting eind 2019 zal worden opgeleverd. Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Verrekenbare tijdelijke verschillen	-	-26.335
Compensabele verliezen	-	-7.687
Voorziening latente belastingverplichting	30.078	28.170
	30.078	-5.852

De post verrekenbare tijdelijke verschillen is nihil geworden doordat de totale waarde van de activa in exploitatie commercieel hoger ligt dan de totale fiscale waardering van deze activa. Het compensabel verlies is op basis van de ingenomen fiscale standpunten volledig verrekend en derhalve op nihil gewaardeerd. De voorziening latente belastingverplichting wordt hieronder nader belicht.

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
<i>Stand 1 januari</i>	-	1.626
Herrubricering van latente belasting vordering	28.170	-
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Dotaties ten laste van resultaat	1.908	26.544
Herrubricering naar latente belasting vordering	-	-28.170
Stand per 31 december	30.078	-

De contante waarde van de voorziening latente belastingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

<i>x € 1.000</i>	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
Tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	27.297	18.269	-9.028	18.269
Verkopen komende 15 jaar	-	7.842	7.842	7.842
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten	2.403	2.059	-344	433
Herinvesteringsreserve	378		-378	
Herrubricering schuld	-	-34.022	-34.022	-
Herrubricering vordering	-	5.852	-	-
Totaal voorziening latente belastingen	30.078	-	-35.930	26.544

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018:

<i>x € 1.000</i>	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	20,5%
Waarde van vastgoed in exploitatie	5.454.108	4.805.539	-648.569	-132.957
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten	39.478	26.797	-12.681	-2.600
Herinvesteringsreserve	8.610	-	-8.610	-1.765
	5.502.196	4.832.336	-669.860	-137.322

Tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen

Voor het verslagjaar 2018 is besloten om op totaal portefeulleniveau het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen. In 2017 gebeurde dit op complexniveau. Het tijdelijke verschil waarbij de waardering op marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de fiscale waarde leidt tot een passieve latentie. Het verschil wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van het verschil bedraagt € 127,5 miljoen. Het verschil wordt over een periode van 50 jaar contant gemaakt, tegen een netto rentevoet van 3,13%. De latentie bedraagt ultimo 2018 € 27,3 miljoen.

De verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten van € 2,6 miljoen nominaal is contant gemaakt € 2,4 miljoen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 3,13%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 3 jaar.

De verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van herinvesteringsreserve € 8,6 miljoen nominaal is contant gemaakt € 0,4 miljoen. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 3,13%. Daar de herinvesteringsreserve wordt besteed aan vaste activa is een gemiddelde looptijd van 50 jaar gebruikt bij het contant maken.

9.3 Overige voorzieningen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	244	406
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	2.220	-
- Onttrekking	-30	-162
Stand per 31 december	2.434	244

De post overige voorzieningen is gevormd voor € 1,6 miljoen aan geschatte aangevane verplichtingen onderhoud en € 0,8 miljoen aan juridische geschillen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 2,2 miljoen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0,2 miljoen.

10.1 Langlopende schulden

	Schulden aan krediet instellingen
Schuldrestant	1.245.022
Kortlopende schulden	-32.653
Stand per 1 januari 2018	1.212.369
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Vervallen consolidaties	-607
Contractaflossing boekjaar	-32.654
Extra aflossing	-6.504
Saldo	-39.765
Schuldrestant	1.205.257
Aflossingsverplichting komend jaar	-23.533
Stand per 31 december 2018	1.181.724
Looptijd korter dan 1 jaar	23.533
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	102.608
Looptijd langer dan 5 jaar	1.079.116

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.201,1 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 4,2 miljoen op verbindingen.

De vervallen consolidatie heeft betrekking op V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IbbA).

Woonstichting De Key

Zekerheden

De door Woonstichting De Key aangevane leningen met het schuldrestant van € 1.201,1 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.199,2 miljoen (2017: € 1.237,6 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en heeft betrekking op de gemeente Amsterdam en Zandvoort.

Het restant van € 1,9 miljoen (2017: € 2,6 miljoen) wordt geborgd door de gemeente Diemen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting De Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 5.082,8 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,94% (2017: 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>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	718.082
Basisrenteleningen	482.988
Stand per 31 december 2018	1.201.070

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

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

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

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 8 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 0,00% en 0,20%.

Renterisico

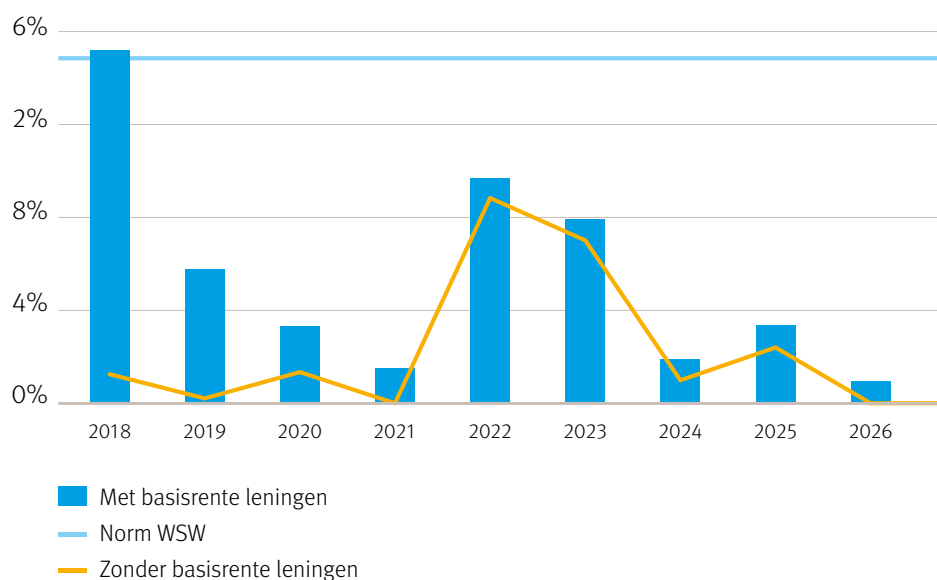
Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen.

Dit percentage wordt berekend door de som van eindaflossingen en renteconversies van de opgenomen langlopende leningen minus de vrijval van leningen u/g te delen door de som van het langlopende vreemd vermogen inclusief de aflossingsverplichting in het komende jaar.

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

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

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%.

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 € 142,1 miljoen en € 101,4 miljoen in respectievelijk 2019 en 2020. 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:

<i>x € 1 miljoen</i>	2019	2020
Renteconversie regulier	1,5	14,2
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	0,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	139,6	85,4
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	1,0	1,8
Totaal	142,1	101,4

Concentratie liquiditeitsrisico

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

<i>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	765.000
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	431.817
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	2.813
Overige	1.440
Stand per 31 december 2018	1.201.070

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

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 32,0 jaar (2017: 33,0 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 17,4 jaar (2017: 17,2 jaar).

Reële waarde

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

Leningen in de verbindingen

<i>x € 1.000</i>	V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Totaal
Schuld 1 januari 2018	3.323	1.535	4.858
Totaal mutaties	-606	-65	-671
Schuld 31 december 2018	2.717	1.470	4.187
Aflossingsverplichting komend jaar	-300	-65	-365
Saldo 31 december 2018	2.417	1.405	3.822

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de V.O.F. reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen (waarop in 2018 € 1,5 miljoen is teruggestort) en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten..

Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de V.O.F.

Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

De ABN AMRO bank N.V. heeft op 1 december 2016 een lening verstrekt aan Beurs van Berlage Vastgoed B.V. ten behoeve van de financiering van het gebouw 'Beurs van Berlage' te Amsterdam. De lening bedraagt in totaal nominaal € 6,4 miljoen. Het vaste rentepercentage bedraagt 1,95% per jaar tot einde looptijd 1 december 2026. Het aandeel van Lieven de Stad B.V. in de lening bedraagt € 1,5 miljoen.

De ABN AMRO bank N.V. heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op het registergoed Beursstraat, Damrak 215, Beursplein 1 te Amsterdam. Daarnaast is Beurs van Berlage C.V. hoofdelijk verbonden met de schuld.

10.2 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2018	2017
Stand 1 januari	5.786	5.471
- Vermeerdering waarborgsommen	768	369
- Vermindering a.g.v. terugbetaling	-28	-54
Stand 31 december	6.526	5.786

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

Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2018	2017
Bankkrediet	93	110
Kortlopend deel langlopende schulden	23.533	32.653
	23.626	32.763

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2018 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit X € 1 mln.		Entiteit
BNG	18.000	1 M Euribor + 1,5% opslag. Bereidstellingsprovisie 0,25% per jaar	De Key

De kredietfaciliteit van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is in 2018 ongewijzigd en betreft € 18 miljoen. In 2018 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft een kredietfaciliteit verstrekt aan V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere en bedraagt per 31 december 2018 € 5,0 miljoen, de rente is gebaseerd op de 1 maands Euribor met een opslag. Er is geen looptijd voor het krediet overeengekomen en er zijn geen zekerheden verstrekt.

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2018	2017
IJburgermaatschappij C.V.	10.757	10.756
	10.757	10.756

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

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2018	2017
Omzetbelasting	1.973	2.165
Vennootschapsbelasting	6.859	234
Loonheffing	1.082	991
Premies sociale verzekeringen	-	238
Overig	296	-
	10.210	3.628

11.4 Overlopende passiva

x € 1.000	2018	2017
Niet vervallen rente op geldleningen	17.073	18.152
Te verrekenen met bewoners	4.238	2.904
Vooruitontvangen huur	16.271	15.337
Nog te betalen kosten	13.988	22.758
	51.570	59.151

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

Financiële instrumenten

Doelstellingen en beleid inzake financiële risico's

De primaire doelstelling van De Key is het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt en dienend. Onder treasury activiteiten worden verstaan: 'de financierings- en beleggingsactiviteiten alsmede ook het risk- en cashmanagement en al die activiteiten die erop gericht zijn huidige en toekomstige financiële risico's in kaart te brengen en waar nodig en mogelijk te beheersen'.

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury binnen De Key is: 'Het maximaal beschikbaar hebben en houden van de financiële middelen om het strategische beleid ten uitvoer te kunnen brengen tegen zo laag mogelijke kosten waarbij het risico minimaal en beheersbaar is'.

De formulering en vaststelling van de treasuryactiviteiten en de nadere uitwerking in (trans)acties op het gebied van treasury vindt - binnen de geldende kaders en richtlijnen zoals aangegeven in het treasurystatuut - in de (treasury)jaarplannen en (meerjaren)begrotingen van De Key plaats.

De Key onderkent de mogelijkheden van het gebruik van rentederivaten, maar geeft de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. De Key heeft dus geen derivaten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2018 zijn de niet contant gemaakte enkelvoudige contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

<i>x € 1 miljoen</i>	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	23.169	99.931	1.077.971

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

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 14,2 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 7,9 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2018 daarover geen bankkredietrisico loopt. Woonstichting De Key heeft haar uitstaande geldmiddelen voor een bedrag van € 110,2 miljoen geconcentreerd bij de BNG en de ING.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.

Renterisico en kasstroomrisico

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2018 € 1.814,9 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2018. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2018 € 1.201,1 miljoen.

De reële waarde van de door de verbindingen opgenomen leningen bedraagt ultimo 2018 € 4,5 miljoen exclusief interne leningen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2018. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2018 € 4,2 miljoen exclusief interne leningen.

Valutarisico

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

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2018 beleggingen in vastrentende waarden. Deze beleggingen voldoen aan de door het ministerie van BZK vastgestelde beleidsregels 'Verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2018 € 46,2 miljoen (ultimo 2017: € 47,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar, indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019 € 1,987 miljoen
- 2020 € 2,074 miljoen
- 2021 € 2,143 miljoen
- 2022 € 2,156 miljoen
- 2023 € 2,166 miljoen

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Rechterlijke procedures & claims

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

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

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

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 16 verkochte woningen en 1 parkeerplaats met een opbrengstwaarde van € 5,3 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Volmacht WSW

Woonstichting Lieven de Key heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 23 lid 1 van het Reglement van deelneming Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot het vestigen van het recht van hypotheek en pand zulks tot zekerheid voor alle bestaande en toekomstige vorderingen van het WSW op Woonstichting Lieven de Key tot een bedrag van € 3.600 miljoen. De rechten kunnen worden gevestigd op:

- alle rechten en vorderingen uit huur- en pachtovereenkomsten op het vastgoed dat in onderpand is gegeven
- rechten en vorderingen voortvloeiend uit de verzekeringen die Woonstichting Lieven de Key heeft afgesloten op het vastgoed dat in onderpand is gegeven
- alle aandelen in dochtermaatschappijen, verbonden ondernemingen en alle vorderingen van Woonstichting Lieven de Key op deze rechtspersonen
- het onderliggende vastgoed dat de Woonstichting Lieven de Key in onderpand heeft gegeven.

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de V.O.F. reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten.

Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de V.O.F.

Garantstelling IJburg Rieteland Oost

Uit hoofde van de samenwerking tussen Driedee B.V., 3 andere consortia en de gemeente Amsterdam op Rieteland Oost, is Driedee B.V. gehouden om - naar rato van haar 20% deelname - alle middelen ter beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van dit project. Gelet op het feit dat de kavels geheel zijn uitverkocht heeft deze garantie geen materiële gevolgen voor De Key.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Lieven de Stad B.V.	Monumenten De Key B.V.
Driedee B.V.	Far West Holding B.V.
De Principaal B.V.	Far West Projecten B.V.
De Beurs van De Key B.V.	V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere

Aangegane investeringsverplichtingen

Woonstichting Lieven De Key is een aanneemovereenkomst aangegaan inzake de ontwikkeling van het plan Poeldijkstraat. Het betreft de ontwikkeling van 500 studentenwoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 53,3 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Per balansdatum is Woonstichting Lieven De Key een turnkey koopovereenkomst aangegaan inzake aankoop van plan 1N2. Het betreft een turnkey aankoop van 177 studentenwoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 17,3 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 126,2 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. In de afgesloten contracten zijn ook de hierboven genoemde overeenkomsten genoemd. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 1,2 miljoen (2017: € 1,7 miljoen) tot het jaar 2064.

Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft Woonstichting De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. De regeling was bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. Woonstichting De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt Woonstichting De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening. Per 1 juli 2016 is Woonstichting De Key gestopt met het aanbieden van deze regeling.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2018 voor een bedrag van € 4,2 miljoen exclusief BTW aan overige verplichtingen (2017: € 5,3 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>x € 1.000</i>	2018
Korter dan 1 jaar	3.311
Tussen 1 en 5 jaar	642
Langer dan 5 jaar	225
	4.178

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018

12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2018	2017
Netto huren DAEB	173.969	173.177
Netto huren niet-DAEB	42.486	41.745
	216.455	214.923
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-1.918	-3.485
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid niet-DAEB	-2.580	-988
	211.957	210.450

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,65% (2017: 0,68%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,56% (2017: 0,44%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2018 verhoogd met gemiddeld 2,164% (2017: 1,071%).

In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,22%. Dit is slechts 0,82% boven inflatie. Het inflatiepercentage over 2017 is vastgesteld op 1,4%.

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

x € 1.000	2018	2017
Erfpacht	1.749	2.042
Belastingen exploitatie	8.248	8.173
Verzekeringen	1.642	1.316
Mutatie dubieuze debiteuren	-324	85
Verhuurderheffing	27.303	26.491
Overig	2.328	2.110
	40.946	40.217

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2018	2017
Planmatig onderhoud	21.016	35.384
Mutatieonderhoud	9.556	7.464
Reparatie- / klachtenonderhoud	17.409	14.366
Toegerekende organisatiekosten	-2.414	-2.561
	45.567	54.653

In 2018 is een gedeelte planmatig onderhoud onder investeringsuitgaven verantwoord. De lasten planmatig onderhoud zijn als gevolg hiervan met € 12,0 miljoen afgenomen. Dit heeft een impact op de ICR van circa 0,2%. De overige afwijking van € 2,4 miljoen komt voornamelijk door lagere extra bijdrages voor planmatig onderhoud aan VvE's en dalende eenmalige dotaties aan VvE's (bruidschatten). Voor mutatieonderhoud zijn ultimo 2018 nog voor € 1,6 miljoen verplichtingen aangegaan. Reparatie-/klachtenonderhoud is met € 3,0 miljoen toegenomen. Dit is enerzijds het gevolg van € 1,6 miljoen hogere reparatiekosten en anderzijds het gevolg van een BTW bate van € 1,4 miljoen geboekt in 2017 betrekking hebbend op de periode 2013-2017.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2018	2017
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	601	576
Algemeen beheer VvE's	1.663	1.684
Toegerekende organisatiekosten	25.743	24.326
Diversen	3.808	387
	31.815	26.973

Toerekening 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, project-ontwikkeling, 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.

x € 1.000	2018	2017
Lonen en salarissen	23.065	22.268
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	4.182	2.483
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	875	960
Juridische kosten	341	176
Huisvestingskosten	1.072	1.515
Automatiseringskosten	1.764	1.631
Advieskosten	1.592	1.696
Reeds direct toegewezen kosten	-3.974	-2.956
Toe te rekenen organisatiekosten	28.917	27.773

Organisatiekosten toegerekend aan:

x € 1.000	2018	2017
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.414	-2.561
- Overige directe lasten exploitatie bezit	25.743	24.326
- Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	996	1.349
- Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	3.970	3.487
- Leefbaarheid	698	1.172
	28.993	27.773

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 287 (2017: 287). In de dochtermaatschappijen waren er in 2018 gemiddeld 163 werkzaam (2017: 127). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2017: idem). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

<i>Gemiddeld aantal werknemers</i>	2018	2017
Directie en staf	64	66
Financiën & Control	29	30
Wonen	148	150
Vastgoed	46	41
Totaal gemiddeld aantal werknemers	287	287

Lonen en salarissen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Salarissen	16.197	15.665
Sociale lasten	2.603	2.443
Pensioenen	2.557	2.624
Overige personeelskosten	1.708	1.564
	23.065	22.296

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 2018 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 115,9%. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2018 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft voornamelijk betrekking op het project Rieteland Oost. Het betreft een project waarvan alle kavels reeds zijn verkocht maar waarvoor alleen nog kosten (afpraak met de gemeente) voor de algemene ruimte moeten worden gemaakt.

18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2018 zijn vanuit bestaand bezit 130 woningen, 7 niet-woningen en 24 parkeerplaatsen verkocht (2017: 247 woningen, 8 niet-woningen en 44 parkeerplaatsen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 27 niet-woningen uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2017: 222 woningen, 98 niet-woningen, 439 parkeerplaatsen).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2018 circa 64,4% van de verkoopprijs van deze complexen (2017: 65,7%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	55.684	58.840
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	477.302	588.168
Waardeveranderingen buitengebruikstelling containers	-496	-941
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-738	1.483
	531.752	647.550

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 voorraden

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	2.088	185
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-	2.250
	2.088	2.435

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 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	607	984

In de rentebaten is € 0,4 miljoen (2016: € 0,2 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten verantwoord.

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Rentelasten en soortgelijke kosten	-49.070	-52.634

23 Belastingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Belastingen	-42.555	-71.819

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Belastingen lopend jaar	-6.612	-
Mutatie latente belastingen	-35.565	-73.132
Mutatie latente belastingen herinvesteringsreserve	-378	1.313
	-42.555	-71.819

De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2016. Gedurende 2019 worden de opvolgende jaren ingediend.

Het verschil tussen het effectieve belastingtarief en het statutaire belastingtarief wordt grotendeels verklaard door de herwaardering van de latenties en het contant maken van de waardering van de latenties. Daarnaast heeft de toekomstige tariefwijziging invloed op het verschil. Zie onderstaande tabel voor een cijfermatige toelichting.

Effectieve belastingdruk 2018

<i>x € 1.000</i>	Bedrag (EURk)	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	586.886		
Nominale belastingdruk		146.721	25,0%
<i>Permanente verschillen:</i>			
- Saneringsheffing	2.343	586	0,1%
- Entiteiten buiten FE	-4.479	-1.370	-0,2%
- True up acuut (correctie vpb voorgaande jaren)		176	0,0%
- Herwaardering nieuw belastingtarief latenties		-6.342	-1,1%
- Herwaardering / niet waarden latenties		-97.207	-16,6%
- Step up in belastingtarief (20%)		-10	0,0%
Totale belastinglast		42.555	7,3%

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
IJburgermaatschappij C.V.	-1	24
	-1	24

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van EY Accountants LLP zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, op basis van feitelijk ontvangen facturen, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

<i>x € 1.000</i>	Ernst & Young Accountants 2018	Overig Ernst & Young 2018	Totaal 2018
Onderzoek van de jaarrekening 2018	526	-	526
Onderzoek van de jaarrekening 2017	139	-	139
Andere controleopdrachten	102	-	102
TOTAAL	767	-	767

<i>x € 1.000</i>	Ernst & Young Accountants 2017	Overig Ernst & Young 2017	Totaal 2017
Onderzoek van de jaarrekening 2017	455	-	455
Onderzoek van de jaarrekening 2016	54	-	54
Andere controleopdrachten	34	-	34
TOTAAL	543	-	543

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. De belangrijkste transactie betreft de aankoop van een eigen kantoorpand binnen de Groep. Deze transactie is nader toegelicht bij de post materiële vaste activa. De overige transacties hebben ondermeer betrekking op de huur van kantoorpanden voor eigen gebruik en de doorbelasting van rente en personeel.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Enkelvoudige jaarrekening 2018

Enkelvoudige balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Activa

<i>x € 1.000</i>	2018	2017 ¹⁾
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	4.564.438	4.080.357
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	514.143	499.324
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	84.656	18.922
	5.163.237	4.598.603
<i>Materiële vaste activa</i>		
3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.497	14.459
<i>Financiële vaste activa</i>		
4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	315.576	278.290
4.2 Vordering op groepsmaatschappijen	60.476	133.792
4.3 Andere deelnemingen	270	270
4.4 Latente belastingvorderingen	-	10.441
4.5 Overige vorderingen	1.174	1.232
	377.495	424.025
Totaal vaste activa	5.556.229	5.037.087
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.744	2.116
Overige voorraden	10.962	9.143
	12.706	11.259
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.053	2.832
6.1 Vorderingen groepsmaatschappijen	20.193	1.297
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	21	20
6.2 Overige vorderingen	2.693	2.254
Overlopende activa	784	1.184
	25.744	7.587
<i>Liquide middelen</i>		
	91.442	129.675
Totaal vlottende activa	129.892	148.521
TOTAAL ACTIVA	5.686.121	5.185.609

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting fusie.

Enkelvoudige balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>x € 1.000</i>	2018	2017 ¹⁾
<i>Eigen vermogen</i>		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Herwaarderingsreserve	3.597.870	2.965.255
7.3 Overige reserves	786.032	876.758
Totaal eigen vermogen	4.383.902	3.842.012
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.389	4.074
Voorziening latente belastingverplichtingen	27.390	-
Voorziening deelnemingen	7.287	7.140
Overige voorzieningen	2.377	157
Totaal voorzieningen	41.443	11.371
<i>Langlopende schulden</i>		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.177.902	1.207.575
Overige schulden	5.483	5.771
Totaal langlopende schulden	1.183.385	1.213.346
<i>Kortlopende schulden</i>		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	23.169	32.588
Schulden aan leveranciers	501	2.417
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	2.095	30.154
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.399	2.780
9.3 Overlopende passiva	43.227	50.940
Totaal kortlopende schulden	77.391	118.879
TOTAAL PASSIVA	5.686.121	5.185.609

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting fusie.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018

<i>x € 1.000</i>	2018	2017 ¹⁾
Huuropbrengsten	196.649	194.815
Opbrengsten servicecontracten	14.100	15.659
Lasten servicecontracten	-14.637	-15.772
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-38.858	-38.286
Lasten onderhoudsactiviteiten	-43.314	-52.403
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29.875	-25.391
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	84.065	78.622
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	824
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-770	-1.568
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-770	-744
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	48.430	104.860
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-3.884	-5.690
Toegerekende organisatiekosten	-996	-1.202
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-34.619	-79.755
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.931	18.213
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	501.365	622.787
Overige waardeveranderingen voorraden	2.088	-69
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	503.453	622.718
Overige organisatiekosten	121	-
Leefbaarheid	-1.585	-2.241
Bedrijfsresultaat	594.216	716.568
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.480	9.647
Rentelasten en soortgelijke kosten	-55.563	-59.617
Saldo financiële baten en lasten	-46.083	-49.970
Resultaat voor belastingen	548.132	666.598
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-43.382	-62.169
¹⁰ Resultaat deelnemingen	37.139	25.658
RESULTAAT NA BELASTINGEN	541.889	630.087

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting fusie.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018

Algemeen

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Waarderingsgrondslagen

De grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening met uitzondering van financiële vaste activa.

Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Fusie

Woonstichting De Key is op 20 december 2018 door middel van juridische fusie samengegaan met Stichting Beheer Hoogte Kadijk. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde 'pooling of interest'-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de 'pooling of interest'-methode worden activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2018. De vergelijkende cijfers over 2017 zijn tevens (pro forma) aangepast en opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

x € 1.000

Eigen vermogen Woonstichting De Key B.V. 31 december 2017	3.842.304	
Eigen vermogen Stichting Beheer Hoogte Kadijk 31 december 2017	-292	
Eigen vermogen per 1 januari 2018		3.842.012

De samenstelling van de balans per 1 januari 2018 is als volgt:

x € 1.000	Woonstichting De Key B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Balans na fusie
Vastgoedbeleggingen	4.598.603	-	4.598.603
Materiële vaste activa	8.648	5.811	14.459
Financiële vaste activa	429.593	-5.569	424.025
Vlottende activa	148.951	-430	148.521
Totaal activa	5.185.796	-188	5.185.608
Eigen vermogen	3.842.304	-292	3.842.012
Voorzieningen	11.371	-	11.371
Langlopende schulden	1.213.346	-	1.213.346
Kortlopende schulden	118.775	104	118.879
Totaal passiva	5.185.796	-188	5.185.608

De samenstelling van de winst- en verliesrekening over 2017 is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	Woonstichting De Key B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	V&W na fusie
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.357	265	78.622
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-744	-	-744
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18.213	-	18.213
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622.718	-	622.718
Overige organisatiekosten en leefbaarheid	-2.241	-	-2.241
Saldo financiële baten en lasten	-49.756	-214	-49.970
Belastingen	-62.169	-	-62.169
Resultaat deelnemingen	25.658	-	25.658
Resultaat na belastingen	630.036	51	630.087

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als herwaarderingsreserve. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per marktwaardecomplex en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van de oorspronkelijke vervaardigingsprijs (exclusief afschrijving en afwaarderingen) en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor zover waardeveranderingen realiseerbaar worden geacht tegen het actuele belastingtarief tegen contante waarde.

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2018

Vastgoedbeleggingen

<i>x € 1.000</i>	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB vast- goed in exploitatie
Aanschafprijs	1.372.816	224.057
Cumulatieve waardeverminderingen	2.707.541	275.267
Marktwaaarde per 1 januari 2018	4.080.357	499.324
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	27.172	4.187
Desinvesteringen buitengebruikstelling - aanschafprijs	-20	-61
Desinvesteringen buitengebruikstelling - waardeverandering	17	-1
Desinvesteringen verkoop - aanschafprijs	-16.291	-3.102
Desinvesteringen verkoop - waardeverandering	-13.514	-1.656
Waardeverandering	477.304	24.865
Sfeerovergang - aanschafprijs	2.727	-2.727
Sfeerovergang - waardeverandering	6.686	-6.686
Totaal mutaties	484.081	14.819
<i>Stand per 31 december 2018</i>		
Aanschafprijs	1.386.404	222.354
Cumulatieve waardeverminderingen	3.178.034	291.789
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2018	4.564.438	514.143

We verwijzen voor een nadere toelichting naar de post vastgoedbeleggingen en de toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Aanschafprijs	22.887	21.580
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.039	-12.082
Marktwaarde per 1 januari	14.848	9.498
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	66.256	25.963
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-24.656
Overboeking naar kosten	-133	2.559
Overboeking onrendabel naar kosten	34	-
Waardeverandering	-738	1.483
Totaal mutaties	65.419	5.349
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafprijs	89.010	22.887
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.743	-8.039
Marktwaarde per 31 december	80.267	14.848
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	84.656	18.922
Voorziening onrendabel	-4.389	-4.074
	80.267	14.848

Het totale bedrag aan cumulatieve waardeverminderingen is voor een bedrag van € 4,4 miljoen (2017: € 4,1 miljoen) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 4,3 miljoen (2017: € 3,9 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

We verwijzen voor een nadere toelichting naar de post vastgoedbeleggingen en de toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening.

Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Aanschafprijs	17.296	17.828
Cumulatieve afschrijvingen	-2.837	-3.144
Boekwaarde per 1 januari	14.459	14.684
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	1.913	674
- Buitengebruikstelling	-738	-1.206
Afschrijvingen	-875	-832
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	738	1.139
Mutaties in de boekwaarde	1.038	-225
Boekwaarde per 31 december	15.497	14.459
Aanschafprijs	18.471	17.296
Cumulatieve afschrijvingen	-2.974	-2.837
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	15.497	14.459

Financiële vaste activa

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

<i>x € 1.000</i>	4.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	4.2 Vorderingen op groepsmaat- schappijen	4.3 Andere deelnemingen
Stand per 1 januari 2018	278.290	139.360	270
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Aflossing	-	-78.884	-
Herrubricering voorziening	147	-	-
Resultaat deelnemingen	37.139	-	-
STAND PER 31 DECEMBER 2018	315.576	60.476	270

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

4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2018	Netto vermogenswaarde per 31 december 2017
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100%	313.644	276.693
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	38,79%	1.932	1.597
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
			315.576	278.290

4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Far West Projecten B.V.	3.447	3.760
Lieven de Stad B.V.	57.000	130.000
Far West Holding B.V.	29	32
	60.476	133.792

De post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' bestaat uit leningen van in totaal € 60,5 miljoen (2017: € 133,8 miljoen). Op de vordering Lieven de Stad B.V. ad € 57 miljoen (2017: € 130 miljoen) is een rentepercentage van 1,83% van toepassing. De einddatum van deze lening is 28 december 2031. De overige leningen hebben een vaste rente van 3,41%. De einddatum van deze leningen is 29 juni 2030. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande vorderingen op groepsmaatschappijen bedraagt ultimo 2018 € 91,1 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 2018. De IRS curve wordt per vordering bepaald. De verstrekte leningen bestaan uit langlopende overeenkomsten die zijn opgenomen onder de posten 'vorderingen op groepsmaatschappijen (4.2 en 6.1)'. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2018 € 73,8 miljoen. Het verschil tussen € 60,5 miljoen en € 73,8 miljoen betreft het kortlopende deel van de leningen. Dit bedraagt in totaal € 13,3 miljoen.

4.3 Andere deelnemingen

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2018	Netto vermogenswaarde per 31 december 2017
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	24	24
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			270	270

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.

Woonstichting De Key staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende directe en indirecte kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)		
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%
Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)		
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	38,79%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%
Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾

* Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Lieven de Stad B.V.

** Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Far West Holding B.V.

1) In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA.

4.4 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening waar de totale positie van de fiscale eenheid wordt weergegeven.

4.5 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.132	1.190
Overige vorderingen	42	41
	1.174	1.232

5.0 Voorraden

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</i>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.744	2.116
Bijzondere waardevermindering	-	-
	1.744	2.116
<i>Overige voorraden</i>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	11.653	9.166
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-839	-440
Bijzondere waardevermindering	148	416
	10.962	9.143
TOTAAL VOORRADEN	12.706	11.258

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Lieven de Stad B.V.	18.839	-
Driedee B.V.	10	-
Beurs van De Key B.V.	-	10
Monumenten De Key B.V.	10	10
De Principaal B.V.	12	16
Bouwloods De Principaal III B.V.	-	5
Far West Holding B.V.	8	8
Far West Projecten B.V.	1.314	1.249
TOTAAL	20.193	1.297

6.2 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Debiteuren	2.650	1.413
Overige vorderingen	43	841
	2.693	2.254

7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	3.597.870	2.965.255
Overige reserve	786.032	876.758
	4.383.902	3.842.012

Het overzicht hierboven betreft het eigen vermogen volgens de enkelvoudige jaarrekening. Voor een aansluiting tussen geconsolideerd en enkelvoudig eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting 7.3 in de enkelvoudige jaarrekening.

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2018 € 45,- (2017 € 45,-).

7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	2.965.255	2.487.162
Aanpassing herwaarderingsreserve	144.440	-
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-21.789	-27.760
Resultaat boekjaar	509.964	505.853
STAND 31 DECEMBER	3.597.870	2.965.255

7.3 Overige reserve

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Stand 1 januari	876.758	724.764
Aanpassing herwaarderingsreserve	-144.440	-
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	21.789	27.760
Resultaat	31.925	124.234
STAND 31 DECEMBER	786.032	876.758

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2018 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Van het resultaat, een winst van € 541,8 miljoen, is € 31,9 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht en € 509,9 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

Het enkelvoudige eigen vermogen weerspiegelt de juridische werkelijkheid. Het geconsolideerd eigen vermogen weerspiegelt de economische werkelijkheid. De groepsmaatschappij Stichting Loods 6 is in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappij is daarom niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Woonstichting De Key	541.889	630.086
Stichting Loods 6	2.441	5.624
Resultaat van de groep	544.330	635.710

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Woonstichting De Key	4.383.902	3.842.013
Stichting Loods 6	37.154	34.712
Vermogen van de groep	4.421.056	3.876.725

8.1 Schulden/Leningen aan overheids- en kredietinstellingen

Voor een toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Kortlopend deel langlopende schulden	23.169	32.588
	23.169	32.588

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Lieven de Stad B.V.	-	30.148
Driedee B.V.	-	6
Far West Projecten B.V.	2.095	-
	2.095	30.154

Betreft kortlopende schulden waarvan jaarlijks wordt gezien in hoeverre betreffende kasgeldleningen worden verlengd.

9.3 Overlopende passiva

<i>x € 1.000</i>	2018	2017
Nog te betalen rente geldleningen	17.073	17.949
Te verrekenen met bewoners	4.089	2.809
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	-	39
Vooruitontvangen huren	15.318	15.024
Nog te betalen kosten	6.748	15.019
	43.228	50.840

De post nog te betalen kosten heeft voornamelijk betrekking op kosten met betrekking tot investeringen, onderhoud, erfpacht en reservering vakantiedagen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing vennootschapsbelasting: elk der vennootschappen is volgens standaardvoorwaarden aansprakelijk de belasting te betalen van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018

10 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2018	2017
Far West Holding B.V.	-147	-155
IJburgermaatschappij C.V.	-1	24
IJ-mij beheer B.V.	0	0
Lieven de Stad B.V.	36.952	25.538
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	335	251
	37.139	25.658

Overige vermeldingen

Waardering en risico's

Voor de waardering van de verbindingen verwijzen wij naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. Informatie over de voorwaarden voor verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties staan eveneens vermeld in de jaarrekening. Respectievelijk is een toelichting opgenomen bij de post leningen en bij de niet uit de balans blijkende regelingen en verplichtingen.

Bezoldiging van de bestuurder en de raad van commissarissen

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de bestuurder en raad van commissarissen die in het boekjaar ten laste van Woonstichting De Key en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen, bedragen € 204.069 (2017: €197.057) respectievelijk € 78.822 (2017: € 77.520). De vermelde bezoldiging van de bestuurder en raad van commissarissen is op basis van de uitgangspunten Richting 271.6 van de RJ.

Belangrijkste afwijking ten opzichte van de WNT betreft de toevoeging van het werkgeversdeel van de sociale lasten.

Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woonstichting De Key. Het voor Woonstichting De Key toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 189.000,-. 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 2018).

Bezoldiging topfunctionarissen

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

x € 1	L Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersema
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	0,8889	1,0
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				
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

x € 1	L Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersema
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.475	139.687	126.564	139.472
Beloningen betaalbaar op termijn	21.471	23.823	23.054	20.374
Subtotaal	179.946	163.510	149.618	159.846
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	181.000	181.000
TOTAAL BEZOLDIGING 2017	179.946	163.510	149.618	159.846

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>x € 1</i>	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- Stomp- horst MRE	De heer Mr. F.G.H. de Grave
Functiegegevens	Voor- zitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Gegevens 2018							
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1- 31/12	1/1- 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	16.646	12.240	12.484	12.484	12.484	12.484	-
Individueel toepasselijke bezoldi- gingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	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.	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.	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>x € 1</i>	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- Stomp- horst MRE	De heer Mr. F.G.H. de Grave
Functiegegevens	N.v.t.	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Gegevens 2017							
Aanvang en einde functievervulling in 2017	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	N.v.t.	12.240	12.240	12.240	12.240	12.240	16.320
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	18.100	18.100	18.100	18.100	18.100	27.150

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

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.

Aard van de 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.

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.
- In de DAEB-tak van Woonstichting De Key is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- 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.

Enkelvoudige gescheiden balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

<i>x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	4.564.438	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	514.143
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	84.442	214
	4.648.880	514.357
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.997	8.500
<i>Financiële vaste activa</i>		
Andere deelnemingen	-	270
Overige vorderingen	-	1.174
Interne lening	177.837	60.476
Netto vermogenswaarde niet-DAEB (in verbindingen)	715.506	315.576
	893.343	377.496
Totaal vaste activa	5.549.220	900.353
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	1.744
Overige voorraden	148	10.814
	148	12.558
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.863	190
Vorderingen groepsmaatschappijen	37.563	14.335
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	-
Overige vorderingen	2.468	225
Overlopende activa	804	138
	42.705	14.909
<i>Liquide middelen</i>	69.572	21.870
Totaal vlottende activa	112.425	49.337
TOTAAL ACTIVA	5.661.645	949.690

Enkelvoudige gescheiden balans

per 31 december 2018 (na resultaatbestemming)

<i>x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen		
Kapitaal	0	0
Herwaarderingsreserve	3.597.870	519.943
Overige reserves	786.030	195.563
Totaal eigen vermogen	4.383.900	715.506
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.104	3.285
Voorziening latente belastingverplichtingen	23.949	3.441
Voorziening deelnemingen	-	7.287
Overige voorzieningen	1.757	620
Totaal voorzieningen	26.810	14.633
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.177.902	-
Overige schulden	3.179	2.304
Interne lening	-	177.837
Totaal langlopende schulden	1.181.081	180.141
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	23.169	-
Schulden aan leveranciers	469	15
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.112	31.705
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.855	5.551
Overlopende passiva	41.249	2.139
Totaal kortlopende schulden	69.854	39.410
TOTAAL PASSIVA	5.661.645	949.690

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2018

x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	172.051	24.598
Opbrengsten servicecontracten	13.638	462
Lasten servicecontracten	-14.280	-354
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-37.388	-1.470
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.983	-3.332
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.963	-3.912
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	68.075	15.992
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-770
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-770
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	53.054	23.558
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-3.676	-208
Toegerekende organisatiekosten	-894	-103
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-37.152	-21.826
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.332	1.421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	480.130	17.413
Overige waardeveranderingen voorraden	-	2.088
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	480.130	19.501
Overige organisatiekosten	121	-
Leefbaarheid	-1.469	-117
Bedrijfsresultaat	558.189	36.027
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.113	2.858
Rentelasten en soortgelijke kosten	-48.680	-6.375
Saldo financiële baten en lasten	-42.567	-3.517
Resultaat voor belastingen	515.622	32.510
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-31.320	-12.062
Resultaat deelnemingen	57.588	37.140
Resultaat na belastingen	541.890	57.588

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

x € 1.000	DAEB	Niet- DAEB
Operationele activiteiten		
Huren	170.476	26.425
Vergoedingen	16.935	880
Overige bedrijfsontvangsten	17	-
Rente ontvangsten (excl interne lening)	-547	-
Rente ontvangsten interne lening	6.365	2.976
Saldo ingaande kasstromen	193.246	30.281
Saldo uitgaande kasstromen		
Erfpacht	-1.096	-334
Personeelsuitgaven	-21.321	-1.246
Onderhoudsuitgaven	-46.995	-3.670
Overige bedrijfsuitgaven	-35.090	-1.843
Rente uitgaven (excl interne lening)	-49.529	-
Rente uitgaven interne lening	-302	-6.365
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-600	-98
Verhuurderheffing	-27.115	-16
Saldo uitgaande kasstromen	-182.047	-13.572
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.199	16.709
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	52.392	23.369
Verkoopontvangsten grond	-16	-
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	52.375	23.369
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-34.580	-106
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-28.200	-2.741
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-211	-12
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-34.830	-11.189
Aankoop grond	-8.736	-742
Investerings overig	-1.052	-587
Externe kosten bij verkoop	-2.565	-197
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-110.174	-15.574
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-57.799	7.795
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	109.825
Ontvangsten overig	-	76.348
Ontvangsten aflossing interne lening	130.000	-
Uitgaven overig	-109.825	-46.092
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	20.175	140.081
Kasstroom uit (des)investeringen	-37.624	147.876

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

<i>x € 1.000</i>	DAEB	Niet- DAEB
Financieringsactiviteiten		
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-39.235	-
Aflossing interne lening	-6.032	-130.000
Kortgeld	11.823	-12.899
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-33.444	-142.899
Mutatie liquide middelen	-59.869	21.685
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	129.441	185
Liquide middelen per 31 december	69.572	21.870
MUTATIE GELDMIDDELEN	-59.869	21.685

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 26 juni 2019

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. Kerzee E. Letter-Stomphorst

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

De stichting kent geen statutaire resultaatbestemming. In artikel 19 van de Woningwet wordt bepaald dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie en de raad van commissarissen van Woonstichting Lieven de Key

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woonstichting Lieven de Key te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 (hierna: de toegelaten instelling) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 109. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 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:

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- 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 35 en 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 jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 35 en 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 getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die 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 toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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 deze 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 toegelaten instelling;
- 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- 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 of de activiteiten. 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.

Amsterdam, 26 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

drs. W. van Olst RA

150 jaar vernieuwende woonprojecten

Al 150 jaar ontwikkelt De Key vernieuwende woonprojecten. Van Dubbeltjespanden tot Startblokken. Daarmee vindt De Key steeds een antwoord op de volkshuisvestelijke vraag van de tijd. Lees meer over deze gebouwen op www.dekey.nl/150jaar

1952 Coöperatiehof

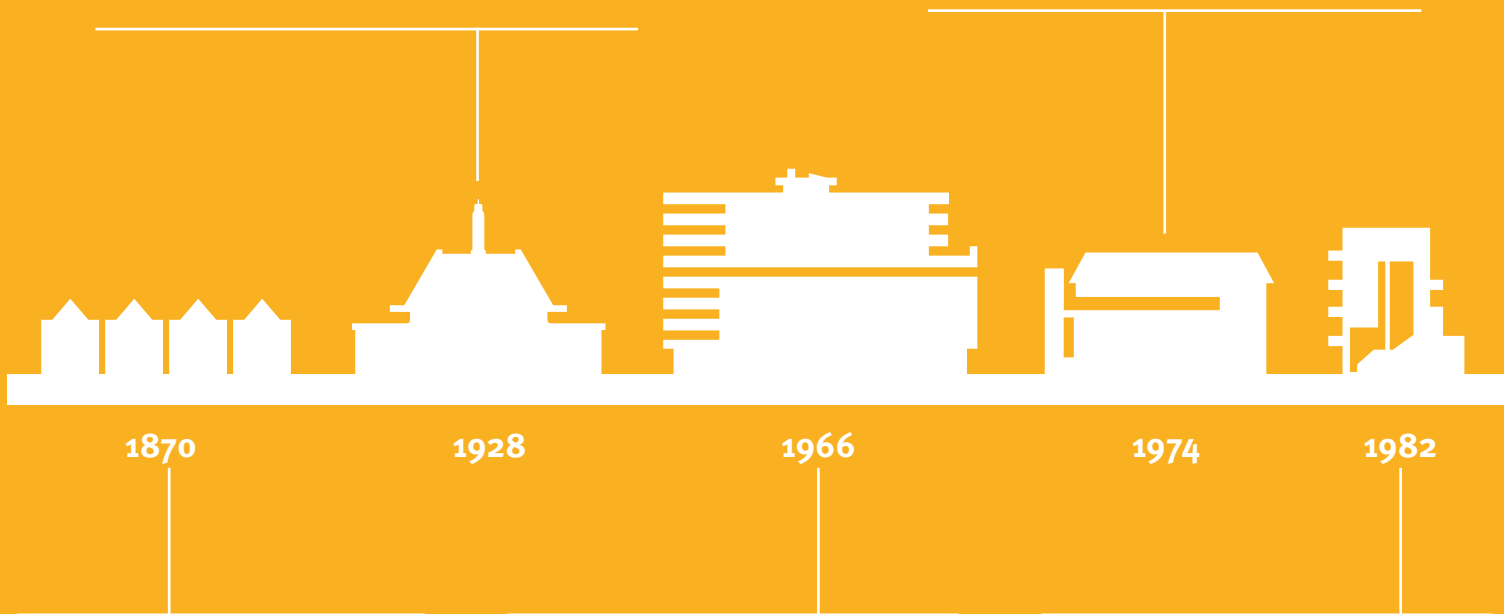
Wonen, werken, lezen en ontmoeten

Wat 164 woningen, 10 woningen met winkel, 3 werkplaatsen en een bibliotheek
Waar Coöperatiehof, De Pijp
Wanneer 1925-1929
Architect Piet Kramer
Initiatief Gemeente Amsterdam en Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen

1974 Roomtuintjes

Licht, lucht en ruimte in de binnenstad

Wat 233 woningen
Waar Roomtuintjes, Dapperbuurt
Wanneer 1974
Architect Dunnebieer & Ronstadt
Opdrachtgever Onze woning



1870 Dubbeltjespanden

Het heft in eigen hand

Wat 56 woningen
Waar Mauritskade, Amsterdam Oost
Wanneer Opgeleverd in fases tussen 1870 en 1885
Architect Jan Willem Zoutseling
Initiatief Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen (BVEW)

1966 Weesperflat

Eerste studentenflat van Amsterdam

Wat 250 studentenkamers
Waar Weesperstraat, Waterloopleinbuurt
Wanneer 1959-1966
Architect Herman Hertzberger
Initiatief Stichting Studentenhuisvesting Amsterdam (SSHA)

1982 Project Paul de Ley

Het wonder van Bickerseiland

Wat 174 woningen, 13 bedrijfsruimtes
Waar Bickerseiland, Amsterdam Centrum
Wanneer 1974-1982
Architect Paul de Ley
Initiatief Buurtbewoners in samenwerking met Paul de Ley en Woonstichting Lieven de Key

2000 The Whale/Sfinx

Architectonisch paradepaardje

Wat	214 woningen
Waar	Borneo-Sporenburg
Wanneer	2000
Architect	Frits van Dongen/de Architecten Cie
Initiatief	Woonstichting De Key/De Principaal

2016 Startblok Riekerhaven

Building a future together

Wat	565 wooneenheden
Waar	Riekerhaven Amsterdam Nieuw west
Wanneer	2016 (voor ongeveer 10 jaar)
Architect	Must (Hergebruik wooneenheden Houthaven)
Initiatief	Woonstichting De Key in samenwerking met stadsdeel Nieuw-West en gemeente Amsterdam



1990

2000

2012

2016

2021

1990 Oranje-Nassau Kazerne

Behouden door te veranderen

Wat	Transformatie naar 182 woningen en 3.000 m ² bedrijfsruimte. Nieuwbouw van 127 woningen en een woongroep
Waar	Sarphatistraat, Amsterdam-Oost
Wanneer	1990
Architect	Andre van Stigt (transformatie hoofdgebouw), Atelier PRO in samenwerking met zes buitenlandse architecten (nieuwbouw)
Initiatief	Buurtbewoners, Monumentenzorg en Woonstichting Lieven de Key

2012 Blauwslakkenblok

Aanjager van behoud binnenstad

Wat	Restauratie van 38 panden (90 woningen, 35 ateliers en bedrijfsruimten)
Waar	Wallengebied, Amsterdam Centrum
Wanneer	2002 - 2012
Architect	Vincent Smulders
Initiatief	Gemeente Amsterdam, Woonstichting De Key

2021 Lieven

Samen wonen, samen doen

Wat	1200 woningen voor woonstarters
Waar	Delflandpleinbuurt, Amsterdam Nieuw-West
Wanneer	2017-2021
Architect	Toverstralen Architectuur (Lieven1), Arons en Gelauff (Lieven 2,3,4,5), Kenk architecten (Lieven 6,7,8)
Initiatief	Woonstichting De Key

Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.dekey.nl

Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2018

Redactie

Financiën, afdeling Administratie
& Verslaggeving en afdeling
Planning & Control

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv,
Amsterdam

Druk

Quantas, Rijswijk

