

Jaarstukken 2012

2012



# Volkshuisvestingsverslag 2012

# Inhoudsopgave

## Volkshuisvestingsverslag

<b>1</b>	<b>Goed en betaalbaar wonen</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>Verkopen</b>	<b>28</b>
				Verkopen uit bestaand bezit	28
				Verkoop uit renovatie en nieuwbouw	29
				Complexmatige verkoop	29
<b>2</b>	<b>Verantwoording van de Raad van Commissarissen</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>Kwaliteit in wijken en buurten</b>	<b>30</b>
	Samenstelling RvC	8		Wijkaanpak	30
	Commissies en werkwijze	9		Convenanten met samenwerkingspartners	31
	Inhoudelijk toezicht	9		Leefbaarheidsprojecten	31
	Governance	10		Wonen en zorg	32
	Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning	11	<b>8</b>	<b>Belanghebbenden</b>	<b>34</b>
	Verantwoording honorering RvC	12		Prestatieafspraken met gemeenten	34
<b>3</b>	<b>Governance</b>	<b>13</b>		Huurderkoepel	34
	Governancestructuur	13		Vereniging van Eigenaren	35
	Verklaring bestuur	13		Bewonersparticipatie	35
	Governancecode	13		Adviesorganen	35
	Tegenstrijdige belangen	14		Stakeholders	35
	Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt	14		Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden	36
	Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders	14	<b>9</b>	<b>Organisatie</b>	<b>37</b>
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	14		Organisatieontwikkelingen	37
	Visitatie en overige kwaliteitsmetingen	15		Organisatie in het kort	38
<b>4</b>	<b>De doelgroep huisvesten</b>	<b>16</b>		Ondernemingsraad	38
	Omvang en ontwikkeling	16	<b>10</b>	<b>Financiële continuïteit</b>	<b>39</b>
	Huurprijnsbeleid en prijsontwikkeling	17		Financieel beleid en beheer	39
	Toewijzing 2012 en (bijzondere) verhuringen	18		Financieel overzicht	40
	• Toewijzingsafspraken gemeente Amsterdam	18		Marktwaarde in verhuurde staat	41
	• Toewijzing van woningen in de sociale huur	18		Risico's	42
	• Sociale huurwoningen aanbieden	19		Kengetallen	44
	• Toewijzingen vrije sectorwoningen	21		Rente (risico) management	47
	• Toewijzingen studentenhuusvesting	22		(Des)Investerings	47
	Studentenhuusvesting	22		Beleggingen	47
	Huurachterstanden en schuldhulpverlening	23	<b>11</b>	<b>Verbindingen</b>	<b>48</b>
	Overlast, ontruimingen en woonfraude	23		Algemeen	48
	Klachten en geschillen	24		Rechtmatigheidseisen rond verbindingen	48
<b>5</b>	<b>Kwaliteit van woningen en beheer</b>	<b>25</b>		Waardering en risico's	49
	Kwaliteit van onze woningen	25		Overzicht deelnemingen en verbindingen	49
	Energielabel	25			
	Projecten	25			

<b>Jaarrekening 2012</b>	<b>51</b>
<b>Geconsolideerde jaarrekening 2012</b>	<b>53</b>
• Balans per 31 december 2012 (na resultaatbestemming)	54
• Winst-en-verliesrekening over 2012	56
• Kasstroomoverzicht over 2012	57
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2012	58
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2012	68
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2012	81
<b>Enkelvoudige jaarrekening 2012</b>	<b>89</b>
• Balans per 31 december 2012 (na resultaatbestemming)	90
• Winst-en-verliesrekening over 2012	92
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2012	93
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2012	94
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012	100
<b>Overige gegevens</b>	<b>101</b>
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>103</b>

# Kerntaak goed en betaalbaar wonen

Na de ingrijpende reorganisatie in 2011 was 2012 voor De Key het jaar van het verdere structurele herstel. Daarin zijn we goed op weg met behoorlijke resultaten. Het herstel komt tot uiting in betere prestaties op het gebied van wonen, onderhoud en financieel herstel. Daarnaast is het De Key gelukt nog een redelijk niveau aan investeringen te realiseren, waarbij omwille van het herstel tijdelijk vrijwel geen nieuwe projecten in aanbouw zijn genomen en we ons geconcentreerd hebben op bestaande projecten en op renovaties.

De plannen die we in 2010 en 2011 hebben gemaakt om sterker te worden, hebben we in 2012 stevig neergezet. In die zin was het geen jaar van verrassingen of nieuwe wendingen, maar van noeste arbeid om onze plannen te realiseren. Dat werk deden we met veel energie, vanuit ons hart voor wonen.

## Betrokken bij bewoner en buurt

In 2012 konden ongeveer zestigduizend mensen via De Key goed en betaalbaar wonen. Voor hen doen we het en blijven we de lat hoog leggen. Dit beschouwen wij als onze kerntaak. Om dat te kunnen realiseren werken we efficiënt en doelmatig, in 2012 zijn we daarin verder verbeterd en hebben we het kostenniveau structureel verlaagd. In 2012 zijn onze prestaties op orde, zowel de toewijzingen aan nieuwe huurders als de prestatieafspraken met de gemeentes Amsterdam, Diemen en Zandvoort zijn conform afspraak gerealiseerd. De visitatieresultaten begin 2012 en de kwaliteit zoals gemeten in de permanente kwaliteitsmetingen zijn van voldoende niveau.

In 2012 bleven we investeren in de kwaliteit van onze woningen. Het herstel uit zich ook in het weer op peil krijgen van de onderhoudsinspanning. Alles bij elkaar besteedden we in 2012 € 13 miljoen meer aan woningonderhoud dan in 2011; € 49 miljoen in plaats van € 36 miljoen. Bij het planmatig onderhoud had vooral veilig wonen onze prioriteit. Vanwege het risico van koolmonoxidevergiftiging bij open verbrandingstoestellen hebben we op veel plekken nieuwe hr-ketels geïnstalleerd.

In het kader van duurzaamheid heeft De Key in 2012 bij meer dan zevenhonderd woningen voor een verbetering in de energielabels gezorgd. Door vervanging van cv-installaties, dubbel glas of renovaties. In totaal zijn in 2012 meer dan 1.700 labelstappen gemaakt.

Onze ambitie om te investeren in kwaliteit van wonen en wijken komt ook tot uitdrukking in de projecten die we realiseren. We hebben een aantal, grote nieuwbouwprojecten in Amsterdam opgeleverd. Bijvoorbeeld de Kameleon in Zuidoost, het Blaauwlakenblok in het centrum, en de Fiep Westendorpschool met woningen daarboven in Nieuw-West. Daarnaast hebben we verschillende transformatieprojecten uitgevoerd, zoals de Weesperzijdestrook. Bij elkaar hebben we in 2012 350 nieuwe huurwoningen opgeleverd.

De bredere rol die beheerders in 2011 hebben gekregen, heeft in 2012 goed uitpakkt. De beheerders onderhielden intensiever contact met de bewoners. Zo sloten zij bijvoorbeeld nieuwe huurcontracten af en waren zij het eerste aanspreekpunt voor wonen, tot tevredenheid van de huurders. De directere rol van beheerders is een van de manieren om invulling te geven aan de leefbaarheid in onze wijken.

Ook wat klantgerichtheid betreft, gingen we vooruit. In tegenstelling tot in 2011 hebben we afgelopen jaar 99% van de serviceafrekeningen op tijd afgehandeld. En onze bereikbaarheid, die in 2011 nog te wensen overliet, bereikte in 2012 weer het gewenste niveau.

We blijven een van de grootste studentenhuysvesters van Amsterdam. Deze inspirerende doelgroep houdt ons jong. We verhuren ruim zeventuizend studentenwoningen in Amsterdam.

In 2012 bouwden we volop aan 154 nieuwe studentenwoningen op de Amstel-campus. We spanden ons in om zo veel mogelijk studentenwoningen beschikbaar te krijgen en te houden. Daarom hebben we in 2012 extra ingezet op de controle van campuscontracten.

In 2012 is de splitsing en verdeling van Far West verder afgerond. De Key heeft haar deel, circa 1/3, uitgenomen en het beheer en de huisvestingsopgave is volledig geïntegreerd binnen De Key. Far West is in 2012 voor 100% in de operationele cijfers van De Key opgenomen.

## Financieel herstel

Ons financieel herstel, ingezet in 2011, heeft zich in 2012 doorgezet. Eind 2012 staan we er structureel beter voor. Ons exploitatieresultaat steeg van € 30 miljoen naar € 33 miljoen, onze netto bedrijfslasten daalden van € 1.122 naar € 1.021 per woning, de personeelsomvang en de personeelslasten daalden verder conform planning en het aantal vhe's per fte steeg van 106 naar 110. Onze operationele kasstroom stelt ons in staat om de noodzakelijke uitgaven te doen voor onderhoud, beheer en een versoberde portefeuille aan projecten. En we kunnen een deel van onze leningen aflossen. Dat is nodig vanwege ons relatief hoge leningenniveau van in totaal bijna € 1,7 miljard. In 2012 is werk gemaakt van de herstructurering van de kort-geld leningen van De Key, die naar verwachting in het eerste half jaar van 2013 verder afgerond wordt. Vanaf 2013 voldoet De Key ook weer aan de noodzakelijke aflossingsfictie om reguliere borging van leningen voor herfinanciering en projecten te kunnen verkrijgen. Na de B1 status die De Key in 2012 in het kader van het herstel kreeg met daaraan verbonden continuering van het verscherpt toezicht, werkt de organisatie ernaar toe dat, met de goede resultaten van 2012 in het achterhoofd, De Key binnen afzienbare tijd weer in de reguliere continuïteitsoordelen van het CFV kan komen. Ook onze dpi prognoses sterken ons in die gedachte.

Onze sterkere financiële positie danken we ten eerste aan de reorganisatie uit 2011 met een kostenbesparing van ruim 20 %. In 2012 hebben we nogmaals € 5 miljoen op onze organisatiekosten bespaard. Ook hebben we in 2012 meer woningen verkocht. We verkochten 167 bestaande woningen. Het jaar ervoor waren dat er 126. In 2012 heeft De Key voor het eerst complexmatig woningen verkocht, 92 vrije sector huurwoningen. Uit transformatie en nieuwbouw zijn in totaal 127 woningen verkocht, tegenover 87 in 2011. Het huurbeleid heeft er vervolgens voor gezorgd dat De Key in haar huuropbrengsten een groei boven inflatie laat zien, met aandacht voor betaalbaarheid voor onze doelgroepen.

Financieel gezonder worden ging ook afgelopen jaar niet zonder slag of stoot. We hebben helaas wederom afscheid moeten nemen van een aantal medewerkers bij projectontwikkeling en we hebben – met instemming van de or en de vakbonden – een regeling getroffen om het premievrij pensioen voor al onze collega's af te bouwen. Bovendien konden vanwege de gestagneerde economische groei ook in 2012 diverse projecten niet doorgaan.



In 2012 hebben we verder gewerkt aan het verbeteren en transparanter maken van onze governance. Het verder uitwerken van onze toetsingskaders en het investeren in control en systemen levert een betere beheersing op.

In 2012 is De Key in het kader van de RJ 645 in waarderingmethodiek overgegaan van bedrijfswaarde naar marktwaarde in verhuurde staat. In de presentatie van de winst- en verliesrekening is gekozen voor de functionele benadering. Om 2012 vergelijkbaar te maken met 2011 zijn in de jaarrekening vergelijkende cijfers gepresenteerd. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen van De Key op de nieuwe waarderingsgrondslagen daalt van € 23,3 miljoen in 2011 naar - € 24,4 miljoen in 2012, met name door een waardedaling van het vastgoed (indirect rendement) van € 41 miljoen.

### **Met oog voor onze omgeving en toekomst**

Onze omgeving bleef het afgelopen jaar woelig en turbulent. Zo lanceerde het nieuwe kabinet een regeerakkoord met plannen voor een forse belasting voor corporaties en haar bewoners: de verhuurderheffing. Volgens het akkoord moet De Key jaarlijks belasting gaan betalen, oplopend naar bijna € 24 miljoen in 2017. Dit zal betekenen dat we naast de permanente focus op kostenreductie hogere huren moeten vragen en minder kunnen investeren. Vooralsnog blijft het mogelijk om ons huurbeleid te handhaven en op een weliswaar lager niveau door te gaan met investeren.

Verder was er in 2012 de alarmerende situatie rondom woningcorporatie Vestia. Net als andere corporaties moet De Key meebetalen aan de schade, in de vorm van ten minste € 21,5 miljoen aan saneringssteun.

De economie is nog niet hersteld en het imago van de corporatiesector ligt onder vuur. Daarbij is een herzieningswet met verdere regelgeving voor de sector in de maak. Ook wij ontkomen niet aan deze storm. In het oog van die storm werken we met betrokken collega's door. Gestaag, vastbesloten en bevlogen, zodat ook in de toekomst mensen met een bescheiden inkomen goed en betaalbaar kunnen blijven wonen. Voor én samen met bewoners willen we daarvoor staan. Dat is ons hart voor wonen.

Namens de directie van Woonstichting De Key,

**Rob Haans,**

*algemeen directeur-bestuurder*

*Amsterdam, 19 juni 2013*

# Verantwoording van de Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de ondernemingen die daarbij horen. Ook adviseert de raad het bestuur.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan in de statuten van De Key. Ze zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Beide documenten staan op [www.dekey.nl](http://www.dekey.nl).

In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over de manier waarop hij zijn taken in 2012 heeft uitgevoerd.

## Samenstelling RvC

De RvC van De Key bestond in 2012 uit zeven personen.

**Tabel 1** Samenstelling Raad van Commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboortejaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	1955	2010	2013	1e termijn
De heer C. Blankestijn <sup>1)</sup>	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Audit Commissie	1956	2007	2012	2e termijn
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade Lid Commissie Projectontwikkeling	1964	2012	2015	1e termijn
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC Lid Audit Commissie	1967	2012	2015	1e termijn
De heer prof. ir. W. Patijn	Lid RvC Voorzitter Commissie Projectontwikkeling	1947	2009	2013	2e termijn
Mevrouw K. Rosielle MBA	Lid RvC Lid Commissie Projectontwikkeling	1952	2008	2013	2e termijn
De heer drs. L.H.G. Platvoet <sup>2)</sup>	Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1951	2003	2012	3e termijn

1) Afgetreden per 31-12-2012.

2) Afgetreden per 1-4-2012.

Per 1 januari 2013 treden twee nieuwe leden aan.

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboortejaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1952	2013	2016	1e termijn
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	Lid RvC Lid Audit Commissie	1968	2013	2016	1e termijn

In de volgende tabel staat een overzicht van het beroep en de nevenfuncties van de zeven leden in 2012:

**Tabel 2** Overzicht nevenfuncties

Naam	Beroep	Nevenfuncties
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter Orde van Medisch Specialisten Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid raad van toezicht ING Bank Nederland</li> <li>• Voorzitter raad van toezicht ARTIS</li> <li>• Lid RvC SADC (Schiphol Area Development Corporation)</li> <li>• Lid raad van advies OVG Projectontwikkeling BV</li> <li>• Lid raad van advies Otto Workforce</li> <li>• Lid raad van beheer Pantar Arbeidsbemiddeling</li> <li>• Vicevoorzitter raad van toezicht NTR</li> <li>• Voorzitter bestuur Coöperatie PGGM</li> <li>• Voorzitter raad van toezicht Sectorinstituut Bibliotheken (SIOB)</li> <li>• Lid raad van advies Conclusion BV</li> <li>• Lid raad van advies Apotheekzorg BV</li> <li>• Voorzitter Stichting Ondersteuning VVD</li> </ul>
De heer C. Blankestijn	Directeur Informatiemanagement & -technologie bij Nederlandse Spoorwegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurslid Spoorweg Pensioenfonds</li> <li>• Voorzitter Auditcommissie Spoorweg Pensioenfonds</li> </ul>
De heer drs. D.J. Elders	Zelfstandig interim-manager en adviseur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter RvC Intermaris Hoeksteen</li> <li>• Lid raad van toezicht Stichting Olympisch Stadion Amsterdam</li> </ul>
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Managing partner 4thline Risk Management	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid raad van toezicht en voorzitter Auditcommissie Nederlandse Brandwondenstichting en Euro Tissue Bank</li> </ul>
De heer prof. ir. W. Patijn	Architect	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadsbouwmeester gemeente Delft</li> <li>• Voorzitter Kwaliteitsteam gemeente Middelburg</li> <li>• Lid Adviesraad Erfgoedbalans</li> </ul>
Mevrouw K. Rosielle MBA	Zelfstandig adviseur en interim-manager Interim-bestuurder Laurentius	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commissaris bij Kwintes Zorg Groep</li> <li>• Commissaris bij RIBW Amstelland Kennemerland</li> </ul>
De heer drs. L.H.G. Platvoet	Senior adviseur bij BMC advies, management	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mede-eigenaar en redacteur Odyssee Reisgidsen</li> </ul>

## Commissies en werkwijze

De RvC heeft drie commissies ingesteld. Dit zijn de:

- Remuneratiecommissie;
- Commissie Projectontwikkeling;
- Audit Commissie.

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

### Remuneratiecommissie

De voorzitter, de heer F.H.G. de Grave, en de vicevoorzitter, de heer C. Blankestijn, vormden de Remuneratiecommissie. Die commissie adviseert de raad over taken, prestatieafspraken, de beloning van de bestuurder van De Key en het beloningsbeleid van de directie.

### Commissie Projectontwikkeling

De heer W. Patijn, mevrouw K. Rosielle en de heer D.J. Elders vormen de Commissie Projectontwikkeling. Die adviseert de raad over projecten. De commissie overlegt daarvoor onder andere met de directeur Projectontwikkeling en de bestuurder over de vraagstukken rond vastgoed- en projectontwikkeling. De commissie heeft in 2012 vijf keer vergaderd om de vergadering van de raad voor te bereiden. In december 2012 heeft de RvC tijdens een zelfevaluatie besloten vanaf 2013 ook de aan

wonen gerelateerde onderwerpen bij deze commissie onder te brengen. Die krijgt daarom een nieuwe naam: Commissie Projecten en Wonen.

### Audit Commissie

De Audit Commissie bestond uit de heer C. Blankestijn en mevrouw T.E. Monzón. Ze heeft acht keer vergaderd. De Audit Commissie vergadert samen met de bestuurder en de manager Control & Treasury (C&T). Bij de voorbereiding van het jaarverslag en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de gebruikelijke financiële rapportages, de administratieve organisatie en interne controle, de borgingsruimte en de financiering.

## Inhoudelijk toezicht

In 2012 heeft De Key belangrijke stappen gezet in het herstelproces. Onze omgeving blijft echter ook in beweging en de windkracht is fors toegenomen. Dit betekent dat we nog harder moeten trappen om vooruit te komen.

De raad vindt dat De Key de juiste richting heeft gekozen en dat De Key zich sterk herstelt. De economie en de corporatiesector bevinden zich echter in zwaar weer, en dat heeft ook zijn weerslag op De Key. Regelmatig terugkerende thema's in de

vergaderingen waren dan ook de financiële situatie van De Key en de relatie met de externe toezichthouders.

De Key staat sinds 2009 onder verscherpt toezicht en werkt sindsdien met succes aan haar financieel herstel. We werken voortdurend aan een goede balans tussen onze activiteiten en het herstel van onze vermogenspositie. Ondanks dat we steeds voor nieuwe uitdagingen worden gesteld, hebben we al veel stappen gezet om weer in de situatie te komen waarin we niet meer onder verscherpt toezicht staan.

### **Kaders en informatievoorziening**

In de statuten, het reglement van de RvC en het bestuursreglement staan de kaders en werkwijze van bestuur en toezicht. Deze documenten staan op [www.dekey.nl](http://www.dekey.nl). Ze vormen het toetsingskader voor de raad, samen met wet- en regelgeving, de portefeuillestrategie 2011-2020, het Strategisch Meerjarenbeleidsplan, het Jaarplan, de jaarlijkse update van het projectenkader en de (Meerjaren)begroting. Bij het toetsingskader horen ook de statuten voor verbindingen, treasury en vastgoed(des)investeringen die de raad heeft vastgesteld.

In 2012 is het toetsingskader verder verstevigd. De Key heeft daarvoor:

- de portefeuillestrategie 2011-2020 uitgewerkt in complexstrategieën;
- een financieringsplan opgesteld, inclusief een dispositielijst. Dat is een lijst van objecten (woningen en bedrijfsruimten) die we willen afstoten;
- het vastgoed(des)investeringsstatuut aangepast.

De raad toetst aan de kaders die hiervoor staan of De Key de opgave voor de volkshuisvesting heeft gehaald. Zoals gebruikelijk houdt De Key via de algemene rapportages elk kwartaal de RvC op de hoogte van haar financieel, volkshuisvestelijk en maatschappelijk reilen en zeilen. Daarnaast heeft de bestuurder, Rob Haans, de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de Geschillencommissie en over het thema integriteit.

### **Vergaderingen en besluitvorming RvC**

In 2012 heeft de RvC zes keer vergaderd. Bij de vergaderingen in februari en mei was de externe accountant aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en de jaarrekening 2011.

De decembervergadering vond gedeeltelijk zonder de bestuurder plaats. In deze vergadering evalueerde de raad zichzelf en beoordeelde de raad de bestuurder. De raad beoordeelt de bestuurder jaarlijks.

Op de gebruikelijke momenten zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen. Zo stelde de raad in mei de jaarstukken 2011 vast en in december 2012 de begroting 2013. Verder heeft de raad gesproken over onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. De raad heeft besluiten genomen over onder andere aanvullende ingrepen in de organisatie en onderhoud, goedkeuring complexmatige verkopen, het financieringsplan, projectkaders en het opheffen van een aantal verbindingen. In oktober wijdde de raad een vergadering aan de koers van

De Key sinds 2009, de ingrepen die vanaf toen hebben plaatsgevonden en de stand van zaken.

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

Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre De Key in 2012 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2012 diverse audits uitgevoerd. De raad heeft de rapportages daarvan besproken.

In de vergaderingen heeft de raad speciale aandacht besteed aan de financiële continuïteit, financiering, herijking van de projectenportefeuille en verbetering van de bedrijfsvoering. Dat gebeurde mede in het kader van het herstelplan. Helaas bleek een aanvullende aanpassing van de organisatie in 2012 niet te vermijden, ondanks de grootschalige reorganisatie van 2011. Bij Projectontwikkeling is eind 2012 afscheid genomen van tien medewerkers.

### **Excursie; een kijkje in de praktijk**

In november vond de jaarlijkse excursie plaats, dit keer naar Nieuw-West met als thema: participatie. Na een korte toelichting bezochten de commissarissen een aantal bewonersinitiatieven en een aantal complexen die zijn overgekomen vanuit Far West. De raad bezocht tijdens de excursie onder andere het nieuwbouwproject Masira (binnentuin), een braakliggend terrein waarvoor bewoners plannen maken, de Fiep Westendorpschool met voorzieningen zoals de ouderenhuiskamer, het August Allebéplein en de Stichting Steunpunt voor Ontwikkeling en Participatie (SSOP). Bij SSOP gaf de heer Mohammed Mallaouch een toelichting op de activiteiten van het steunpunt. Ook heeft de raad een voorbeeld gezien van een lege woning die in de vrije sector verhuurd gaat worden. De raad was zeer onder de indruk van de vele initiatieven, de participatie van bewoners en het werk van de medewerkers van De Key.

## **Governance**

De Key vindt goed ondernemingsbestuur (corporate governance) van groot belang. Het onderwerp governance keert regelmatig terug in de vergaderingen van de raad.

### **Governancecode**

De RvC onderschrijft de Aedescode en de Corporate Governance Code voor Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De code gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. De Key past de code volledig toe. Voor de benoemings termijn van de bestuurder geldt dat de RvC een bewuste keuze heeft gemaakt voor een contract voor onbepaalde tijd.

### **Zelfevaluatie**

In 2012 heeft de raad zijn eigen functioneren geëvalueerd. Dat deed de raad dit keer niet via de gebruikelijke voorbereidende gesprekken, maar met evaluatieformulieren. De leden van de raad vulden vragen in over de onderwerpen toezicht houden, adviseren, werkgeversrol, bemensing en vergadering. De leden

van de raad hebben samen de antwoorden besproken. Over het algemeen is de raad tevreden over het eigen functioneren. Een van de uitkomsten is dat de raad de commissie Projectontwikkeling heeft uitgebreid met onderwerpen die aan wonen gerelateerd zijn. Deze onderwerpen kregen niet de aandacht die zij verdienen, omdat ze niet bij een commissie waren ondergebracht. Een andere uitkomst is dat de informatievoorziening aan de raad continu aandacht vraagt, wat betreft kwaliteit en tijdigheid.

### **(Her)benoeming**

Twee leden zijn in 2012 afgetreden. De heer Blankestijn is eind 2012 volgens het aftreedrooster gestopt. De heer Platvoet is per 1 april gestopt, omdat hij een functie in het buitenland heeft aanvaard. De raad is beide leden heel dankbaar voor hun jarenlange inbreng en voor hun inzet voor De Key.

In 2012 zijn twee nieuwe commissarissen geworven; één op voordracht van Huurdersvereniging Arcade en één lid voor de Audit Commissie. Voor de werving hebben wij het profiel geactualiseerd. Dit profiel staat op de website. Voor beide procedures hebben we hetzelfde externe bureau ingezet. Ook hebben we geadverteerd in landelijke dagbladen. Met succes: per 1 januari 2013 zijn de heer P.W. Ploegsma en mevrouw G. ter Horst benoemd.

### **Integriteit en onafhankelijkheid**

Volgens de RvC voldoen de leden aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen vanwege hun beroep of nevenfuncties te maken hebben met belangenverstremming in de zin van de Aedescode. Als dat nodig is, kunnen zij gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. In 2012 is dit niet nodig geweest; de raad heeft geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen.

### **Visitatie**

In 2012 heeft Cognitum (voorheen Resources Global Professionals) De Key gevisiteerd. Namens de RvC heeft de heer Platvoet deelgenomen aan de interne begeleidingscommissie. Ook heeft de hele raad in februari met de visitatiecommissie gesproken. De raad is positief over het resultaat; De Key scoort over de periode 2008-2011 een 6,8, ondanks de hectische periode waarin De Key zich bevond.

### **Overleg met belanghebbenden**

De voorzitter en vicevoorzitter hebben een aantal keren met de ondernemingsraad (or) gesproken, onder andere over de (re) organisatie, de beloning van de bestuurder en het onderhoud. Ook heeft een delegatie van de raad gesproken met het bestuur van Huurdersvereniging Arcade. De afspraak is gemaakt dat er in 2013 tweemaal overleg met Arcade is; eenmaal met de voltallige raad en eenmaal met een delegatie.

De voorzitter heeft op 4 oktober 2012 meegedaan met een ambtswoninggesprek met de bestuurders van de Amsterdamse corporaties, de voorzitters van de raden van commissarissen van die corporaties, de wethouders Ossel en Van Poelgeest en

burgemeester Van der Laan. De aanleiding was een ontmoeting van wethouder Ossel en de voorzitter van de RvC van De Key. Daarin concludeerden beiden dat intensievere contacten tussen gemeente en corporaties goed zouden zijn vanwege alle recente gebeurtenissen en de vele gemeenschappelijke belangen.

### **Externe accountant**

In 2012 eindigde na vier jaar het contract met KPMG. Het functioneren van KPMG is daarom grondig beoordeeld. De Audit Commissie heeft deze beoordeling besproken in de vergadering op 11 juli 2012. Zowel de directie als de raad is tevreden over het functioneren van KPMG, en beide vinden het belangrijk om de continuïteit in het controleproces te waarborgen. Ook voor een aantal lopende dossiers is continuïteit goed, bijvoorbeeld voor verbeterpunten uit de managementletter, in het risicomanagement en in de financiering.

De raad heeft daarom besloten het contract met KPMG als auditor te verlengen tot en met de jaarrekening van 2014.

De externe accountant heeft ook andere taken verricht. Zo heeft hij geholpen bij het risicomanagementbeleid en meegedacht over de werkkostenregeling. Verder heeft hij advies gegeven over de beloning van de RvC in samenhang met fiscale wet- en regelgeving en bij het afgeven van subsidieverklaringen.

### **Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning**

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door het bestuur te benoemen en jaarlijks te evalueren en, als dat nodig is, te schorsen of te ontslaan. De Remuneratiecommissie bereidt dit onderdeel voor. De commissie spreekt voor het gesprek met de bestuurder altijd met de RvC. De raad is tevreden over het functioneren van de bestuurder en de behaalde resultaten. In het gesprek met de bestuurder zijn de volgende thema's aan de orde geweest:

- de opgave van de bestuurder van De Key;
- het veranderproces;
- de wisselwerking tussen de bestuurder en RvC;
- afspraken.

De Key conformeert zich aan de sectorbrede beloningscode. De beloning van de bestuurder valt binnen de code en bedroeg in 2012 € 188.000,-, net als in 2011. De beloning bestaat uit brutoloon, vakantiegeld en eindejaarsuitkering. Er zijn geen variabele componenten. De bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding van maximaal een jaarsalaris afgesproken. De pensioenregeling is volgens de cao.

Per 1 januari 2013 treedt de Wet normering topinkomens (WNT) in werking. De beloning van de bestuurder moet als gevolg hiervan worden bijgesteld. De WNT kent een overgangsregeling en De Key zal die overgangsregeling benutten.

De RvC vindt normering op zich goed. De nieuwe staffel doet echter geen recht aan de zwaarte van de functie van het leiden van een corporatie van deze omvang en complexiteit. De raad vindt de staffel een te grote inbreuk op bestaande rechtsposities.

## Verantwoording honorering RvC

De raad conformeert zich aan de honoreringscode voor commissarissen in woningcorporaties die sinds 1 juli 2010 geldt.

Per 1 januari 2011 heeft de raad een nieuwe beloning vastgesteld die hieraan voldoet. De WNT heeft ook consequenties voor de beloning van de commissarissen. Bij de benoeming van de twee nieuwe commissarissen per 1 januari 2012 hebben wij hieraan voldaan. Op dat moment was de staffel in de beloning echter nog niet bekend. Die hebben wij geïmplementeerd bij de benoeming van de commissarissen die aantreden per 1 januari 2013. Hun honorering bedraagt € 8.250,-.

**Tabel 3** Honorering Raad van Commissarissen

Naam	Honorering (in €)	ZvW premie (in €)
De heer mr. F.H.G. de Grave	15.000	1.065
De heer C. Blankestijn	11.204	796
De heer drs. D.J. Elders	11.313	incl. btw
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	11.313	-
De heer prof. ir. W. Patijn	11.204	796
Mevrouw K. Rosielle MBA	11.204	796
De heer drs. L.H.G. Platvoet	3.000	213

In totaal heeft De Key in 2012 € 78.722,- aan vergoedingen, inclusief reiskosten, betaald aan de raad. Dit is inclusief sociale lasten. De Key heeft de raadsleden geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

### Tot slot

De raad is zich er sterk bewust van dat 2012 weer een lastig jaar voor woningcorporaties is geweest. De economische crisis manifesteert zich stevig in de onroerendgoedsector. Dat stelt corporaties voor grote uitdagingen, terwijl tegelijk de noodzaak toeneemt om haar kerntaak in te vullen. Die kerntaak is het bieden van passende en betaalbare huisvesting aan mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien.

Voor De Key kwam daar nog veel bij. Wij moesten de consequenties verwerken van besluiten die in het verleden en in andere omstandigheden genomen zijn. Van de medewerkers van De Key is in 2012 dan ook veel gevraagd. Dat realiseert de raad zich heel goed. Daarom waarderen wij de inzet van alle betrokkenen bij De Key bijzonder. Wij zijn ervan overtuigd dat De Key in 2013 haar taken en maatschappelijke verantwoordelijkheden sterker en krachtiger kan invullen.

Hoogachtend,

**Mr. F.H.G. de Grave**

Voorzitter RvC

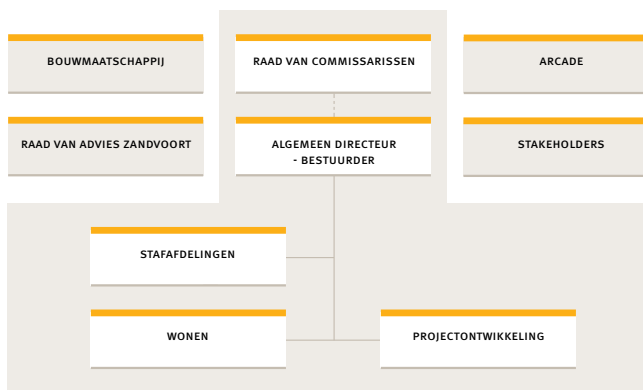
Amsterdam, 19 juni 2013

# Governance

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.

## Governancestructuur

De governancestructuur van De Key op 31 december 2012 staat in het volgende schema.



1) Een uitgebreider organisatieschema staat in hoofdstuk 9.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten van Woonstichting De Key. Zij zijn nader uitgewerkt in de reglementen van bestuur en directie. Hierin staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2012 heeft de directie over 85 directievoorstellen besluiten genomen. Het bestuur heeft geen afzonderlijke bestuursbesluiten genomen.

Aan de besluitvorming gaat een intern proces vooraf. Dat proces bestaat uit allerlei beheersingsmaatregelen die de kwaliteit van de besluitvorming waarborgen. Zo speelt bij de besluitvorming rond (des)investeringen bijvoorbeeld het Investeringscomité een belangrijke rol. En voor een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder moet de RvC vooraf toestemming geven. Dat geldt bijvoorbeeld voor investeringen boven de € 10 miljoen.

De manager Control en Treasury is direct verbonden met de Audit Commissie van de RvC. Hij is bij de vergaderingen van de Audit Commissie en van de RvC. Dat is vastgelegd in het controllerreglement.

## Algemeen directeur - bestuurder

Sinds 1 januari 2011 is de heer Rob Haans (1961) algemeen directeur - bestuurder. Hij heeft een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Jaarlijks krijgt hij een beoordeling. In zijn achtste jaar als bestuurder volgt een grondige evaluatie. De algemeen directeur - bestuurder heeft op 15 mei 2013 aangekondigd De Key uiterlijk per 1 oktober 2013 te gaan verlaten, omdat hij is benoemd tot voorzitter van de Raad van Bestuur van woningcorporatie de Alliantie.

## Nevenfuncties van de heer Haans

- Hilverzorg Hilversum, lid raad van toezicht (sinds 2001, geëindigd per eind 2012);
- Roelsefonds, goededoelenstichting zorginnovatie, voorzitter stichtingsbestuur (sinds 2007);
- Uitgeverij Bas Lubberhuizen, lid bestuur (sinds 2011).

## Functies gerelateerd aan het werk

- Diverse commissariaten van deelnemingen (onder meer VvE Beheer Amsterdam en Beurs van Berlage);
- Lid algemeen bestuur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- Bestuurslid Stichting Brasa;
- Lid dagelijks bestuur Aedes (sinds november 2012);
- Lid bestuur Kences.

## Verklaring bestuur

Het bestuur van De Key verklaart dat haar middelen, inclusief batige saldi alleen gebruikt zijn voor de volkshuisvesting. Dat komt overeen met wat in artikel 21 en 22 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) staat.

## Governancecode

Woonstichting De Key onderschrijft de uitgangspunten voor het inrichten van haar organisatie zoals ze in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties staan. In 2011 is een aangepaste governancecode in werking getreden. De Key past deze code volledig toe en maakt op één punt gebruik van het principe 'leg uit': op het punt van de benoemingstermijn van de bestuurder hebben wij bij de benoeming van de bestuurder gekozen



voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd, met een jaarlijkse beoordeling en een grondige evaluatie in het achtste jaar.

## Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2012 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen die van materiële betekenis zijn voor de corporatie en/of de bestuurder. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties aangaan waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Ten slotte is er geen sprake geweest van transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de raad die niet zijn voorgelegd aan de raad.

## Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt

In 2012 heeft De Key met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken (BZK) informatie uitgewisseld, vanwege de meldingsplicht uit MG2001-26 (nevenactiviteiten). Het contact ging vooral over de stand van zaken van eerder gemelde nevenactiviteiten. In 2012 heeft De Key geen nieuwe activiteiten ondernomen of opgestart die zij moet melden. Daarnaast heeft het ministerie enkele complexmatige verkopen goedgekeurd.

Verder hebben wij over twee onderwerpen meer informatie gegeven: grondposities en leningen. Dit ging vooral over de manier waarop wij de lening beëindigen die wij verstrekt hebben aan Stichting Vakantiebesteding Onze Woning (SVOW). Die lening wordt in 2013 afgelost.

## Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders

Verskillende overlegorganen borgen de horizontale dialoog met diverse stakeholders en hoe De Key verantwoording aan hen aflegt. Dit zijn de Bouwmaatschappij, de Zandvoortse raad van advies EMM (Eendracht Maakt Macht) en de huurdersorganisatie Arcade. De activiteiten van De Bouwmaatschappij zijn in 2012 in goed overleg afgebouwd.

Wij hebben in 2012 verder diverse bijeenkomsten met stakeholders georganiseerd, bijvoorbeeld met bewonerscommissies, stadsdelen, maatschappelijke organisaties rond zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid. In hoofdstuk 8 staat een overzicht van de activiteiten per stakeholder.

## Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Onder het motto 'verantwoordelijkheid krijgen, is ook verantwoordelijkheid afleggen' heeft De Key haar interne risicobeheersings- en controlesysteem verder verbeterd.

De Key heeft haar kaders waarbinnen verantwoordelijkheid wordt gegeven verder transparant gemaakt door:

- De portefeuillestrategie is geoperationaliseerd in complexstrategieën. De complexstrategieën zijn begin 2013 vastgesteld. Daarmee is per complex beschreven voor de periode t/m 2020 welk deel van de voorraad De Key gaat doorexploreren, renoveren, bouwen en verkopen. Ook het huurbeleid is op complexniveau uitgewerkt.
- In 2012 zijn de technische meerjarenplannen verder verbeterd. Er zijn onder andere extra funderingsonderzoeken uitgevoerd. De technische meerjarenplannen zijn onderdeel geweest van de uitwerking van de complexstrategieën.
- In 2012 is het financieringsplan afgerond. Het financieringsplan sluit aan bij de complexstrategieën en de begroting en meerjaren begroting. In het plan is de verdeling in Daeb en niet-Daeb aangebracht.
- In 2012 is er onder de medewerkers een integriteitonderzoek geweest (nulmeting). De Key is tevreden met de uitkomst van de meting. In 2013 zal De Key enkele protocollen aanpassen zodat de helderheid van teksten toeneemt. Verder is en blijft communicatie over het integriteitbeleid een vast onderdeel van periodieke overleggen in de organisatie.
- Begin 2012 is het risicomanagementbeleid besproken in de Audit Commissie. In 2012 heeft de vertaling van het beleid naar de operationele processen en de rapportage over de risico's centraal gestaan. Dit wordt in 2013 afgerond.
- Risicomanagement heeft een hoge prioriteit gekregen in de rapportages, waardoor niet alleen operationele risico's, maar ook daaraan gerelateerde juridische en lange termijnrisico's worden gerapporteerd.
- In 2012 zijn op basis van de evaluatie van de verbindingen en de afbouw van specifieke commerciële activiteiten, 9 verschillende verbindingen beëindigd. In 2013 zal De Key doorgaan met het afbouwen van de activiteiten in de nevenstructuur en het beëindigen van verbindingen.
- Op operationeel niveau is verdergegaan met het aanpassen van de procedures en handleidingen aan de nieuwe organisatie. Tevens is een geactualiseerd procuratieschema voor de organisatie vastgesteld waarin expliciet ook de verantwoordelijkheid ten aanzien van handelingen met verbonden ondernemingen is opgenomen.

Gedurende 2012 zijn voor de leidinggevenden verdere uitbreidingen en/of verbeteringen aangebracht in sharepoint op het intranet waarmee ze in staat worden gesteld om dagelijks de afdelingskosten en de door hun benoemde KPI's te volgen. Deze vorm van operationele sturing zal de komende jaren nog verder worden uitgewerkt voor complexexploitaties en andersoortige kosten. Hiermee wordt op gedetailleerd niveau een verband gelegd met de begroting en de realisatie van de KPI's in de jaarplannen.



De Key zet interne audits in als aanvullende beheersingsmaatregel. De wijze waarop de audits tot stand komen ligt vast in een audit beleidsplan. In 2012 is de opvolging op de aanbevelingen over 2011 gecontroleerd en zijn 10 specifieke audits uitgevoerd, daarnaast zijn er 15 zogeheten Quick audits uitgevoerd. De resultaten van de audits zijn besproken in directie en RvC. De opvolging van de aanbevelingen wordt opgevolgd in de kwartaalrapportage.

## Visitatie en overige kwaliteitsmetingen

### Visitatie

Na een uitvoerig selectieproces heeft De Key het visitatiebureau Cognitum (voorheen Resources Global Professionals) gevraagd voor een visitatie. Een begeleidingscommissie heeft de selectie gecoördineerd. Ook een van de commissarissen maakte deel uit van die commissie. Eind 2011 zijn wij gestart met de visitatie. Begin 2012 hebben we alle gegevens aangeleverd, en in april was het visitatierapport af.

De Key scoort over de periode 2008-2011 een 6,8. Ondanks de hectische periode waarin De Key zich bevond, kregen onze maatschappelijke prestaties een ruime 7,0. Op de punten 'presteren naar vermogen' en 'governance' zijn we vooruitgegaan; de scores over 2010 en 2011 zijn beduidend hoger dan de scores van de periode daarvoor.

### MQM-kwaliteitslabel

Ook in 2012 is De Key weer glansrijk geslaagd voor de audit voor het label van Maintenance Quality Management (MQM-label). Dit kwaliteitslabel zegt iets over de bedrijfsprocessen die gerelateerd zijn aan het dagelijkse onderhoud. Ook beoordeelt het de kwaliteit van de zogenoemde PDCA-cyclus (plan, do, check, act). Het certificeringsbureau SKW heeft de audit uitgevoerd. Wij haalden een score van 97% van de maximaal te behalen score van 100%. De minimale eis is 75%. Wij zijn trots op ons mooie resultaat.

### KWH-participatielabel

De Key heeft in 2012 via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) de kwaliteit van haar bewonersparticipatie laten meten. De Key heeft het label niet gehaald.

### Huurdertevredenheid

De huurdertevredenheid is een vast onderdeel geweest van de kwartaalrapportages aan de directie en de RvC. Het onderzoeksbureau USP heeft de huurdertevredenheid gemeten.

Tabel 4 Algemene tevredenheid t.o.v. andere corporaties

	Norm	Gemiddeld 2012	Gemiddeld 2011
Nieuwe huurders	7,0	7,2	7,3
Vertrekkende huurders	7,0	7,1	7,1
Reparatieverzoeken	7,0	6,6	6,8
Contractonderhoud	7,0	7,2	7,1
Nieuwe huurders studenten- huisvesting	7,0	6,8	6,7

Van de gemeten onderwerpen scoren drie boven de norm van 7,0. Dat zijn nieuwe huurders, vertrokken huurders en contractonderhoud (reparaties) aan de cv-installatie. Bij de eerste twee onderwerpen scoorden we in het laatste kwartaal van 2012 zelfs op elke individuele vraag boven een 7,0.

Bij reparatieverzoeken en nieuwe huurders studentenhuysvesting scoren we onder de norm. Bij de studenten komt dat vooral door de scores op de staat van gedeelde ruimtes (bijvoorbeeld gedeelde keuken) in de studentenwoningen. Bij reparatieverzoeken hebben de lage scores te maken met de scores op de vragen over de afspraak inplannen en aanvragers op de hoogte houden van de voortgang van de reparatieverzoeken.

Verder scoren we hoog op de vriendelijkheid en deskundigheid van onze medewerkers, rond een 8 of hoger. Daar zijn we erg blij mee en we doen er alles aan om dat zo te houden.

### Integriteitsmeting

De Key heeft in 2012 het bureau TNS NIPO een integriteitsonderzoek onder de medewerkers laten uitvoeren. In hoofdstuk 9 staat een verdere toelichting op dit onderwerp.

# De doelgroep huisvesten

Hart voor wonen betekent dat De Key gaat voor de kwetsbare groepen die (financiële) ondersteuning van De Key nodig hebben bij wonen. Dat zijn:

- woningzoekenden die minder dan € 34.085,- verdienen en dus recht hebben op een sociale huurwoning;
- studenten die wij veilige en betaalbare woningen bieden in de levendige studentenstad Amsterdam;
- mensen die zelfstandig kunnen wonen met begeleiding van zorg- en welzijnscollega's; woongroepen die nabuurschap in de praktijk brengen;
- senioren die lang zelfstandig wonen in een comfortabele woning met goede zorg en buurtvoorzieningen;
- woningzoekenden die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen omdat ze tussen de € 34.085,- en € 48.750,- verdienen.

De laatste groep bieden wij de keuze tussen de huur van een vrijesectorwoning tot € 930,- en een betaalbare koopwoning. Dit doen wij vanuit de bedoeling 'goed en betaalbaar wonen'. De regelgeving leidt soms tot onbedoelde en onvoorziene effecten. Wij noemen enkele voorbeelden. De € 34.085,- grens maakt dat het aantal ingeschreven alleenstaande woningzoekenden toeneemt. Dan kom je voor een sociale huurwoning in aanmerking. De € 34.085,- grens correspondeert niet met de huurtoeslaggrenzen waardoor de huurquote soms te hoog

wordt. Veel woningen van De Key liggen in aantrekkelijke wijken en kunnen dus makkelijk doorgezet worden naar de vrije sector met een streefhuur boven de € 930,-. Door onze relatief lage gemiddelde huurprijs bij zittende huurders is het huurpotentieel groot, maar op korte termijn niet te realiseren. Dat doen we wel bij vrijkomende woningen met huurverhogingen volgens ons huurbeleid. Wij hebben de huurinkomsten nodig om onze kasstromen positief te houden. Daardoor kan de betaalbaarheid voor doelgroepen onder druk komen te staan.

Drie belangrijke maatregelen passen we toe. We sturen gemiddeld op 88% behoud van sociale huurwoningen. Studentenwoningen toppen wij voor het grootste deel af op de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar. En voor huishoudens met kinderen toppen wij de huur af op de eerste aftoppingsgrens bij een inkomen lager dan € 29.900,-. Dat is ons antwoord op 'goed en betaalbaar wonen'

## Omvang en ontwikkeling

De exploitatieportefeuille van De Key bestaat eind 2012 uit 38.349 verhuureenheden. Door de splitsing van Far West is de voorraad per 1 januari gegroeid met 3.381 verhuureenheden.

Tabel 5 Omvang en ontwikkeling portefeuille

	2011	Vanuit Far West	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Ov. Mutaties	2012
Woningen	30.573	2.602	350	-	-259	-430	32.836
BOG	1.207	225	9	-	-13	134	1.562
Parkeren	2.707	544	224	10	-119	84	3.450
Woon - zorg	282	-	-	-	0	0	282
Overig	151	10	-	-	0	58	219
<b>TOTAAL</b>	<b>34.920</b>	<b>3.381</b>	<b>583</b>	<b>10</b>	<b>-391</b>	<b>-154</b>	<b>38.349</b>

**Tabel 6** Verdeling verhuureenheden naar gemeente

Gemeente	Zelfst.	Onzelfst.	BOG	Parkeren	Woonzorg	Overig	Totaal
Amsterdam	24.848	3.402	1.449	3.050	101	158	33.008
Diemen	923	820	46	14	181	3	1.987
Zandvoort	2.613	-	67	386	-	58	3.124
Hillegom	210	-	-	-	-	-	210
De Bilt	-	20	-	-	-	-	20
	<b>28.594</b>	<b>4.242</b>	<b>1.562</b>	<b>3.450</b>	<b>282</b>	<b>219</b>	<b>38.349</b>

### Nieuwbouw en aankoop

De Key heeft in 2012 350 woningen toegevoegd aan haar voorraad. 222 daarvan zijn betaalbare vrijesectorwoningen voor de middengroep in Amsterdam-Zuidoost. Daarnaast is in het project Blaauwlakenblok een inspirerende werkomgeving gecreëerd voor kunstenaars in de binnenstad. We hebben onder andere twaalf ateliers opgeleverd. Verder zijn 22 WIBO-woningen (WIBO staat voor: wonen in een beschermde omgeving) aan het Haarlemmerplein toegevoegd. Dankzij die woningen kunnen senioren langer zelfstandig wonen. In hoofdstuk 5 staat een uitgebreide toelichting op de nieuwbouwprojecten die wij hebben opgeleverd.

### Verkoop

85% van de woningen die De Key in 2012 uit de bestaande voorraad heeft verkocht, had een verkoopprijs tot € 225.000,-. Deze verkoopprijs ligt binnen het bereik van de doelgroep middeninkomens. Mede dankzij de Starters Renteregeling zijn deze woningen ook behouden gebleven voor deze doelgroep. Daarnaast zijn een aantal complexen verkocht, in hoofdstuk 6 worden deze verkopen nader toegelicht.

### Overige mutaties

De overige mutaties hebben te maken met samenvoegingen, sloop en administratieve correcties.

## Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling

Het huurprijsbeleid van De Key is erop gericht betaalbare en passende huisvesting te bieden aan huishoudens met een inkomen < € 34.085,-. Verder willen wij prijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht brengen. Bij zelfstandige sociale huurwoningen streven we naar een huurprijs van 100% van de maximale huur, op grond van het Woningwaarderingstelsel. Zodoende is er een geleidelijke verschuiving: er gaan meer woningen van het goedkopere naar het duurdere huursegment in de sociale huurwoningen. De Key monitort steeds het aanbod van woningen in de verschillende categorieën. Als het nodig is, zetten we instrumenten in om de beschikbaarheid te waarborgen, bijvoorbeeld aftopping.

**Tabel 7** Percentage zelfstandige huurwoningen van De Key naar netto huurprijs per 31 december 2012 in Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Hillegom

	2012 <sup>1)</sup>	2011	2010
Woningen met een huurprijs tot € 423,42	48%	54%	58%
Woningen met een huurprijs van € 423,42 tot € 561,98	36%	35%	33%
Woningen met een huurprijs van € 561,98 tot € 664,66	10%	7%	6%
Woningen met een huurprijs boven € 664,66	6%	4%	3%
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

1) Percentage vanaf 2012 inclusief het overgenomen bezit uit voormalig Far West.

De daling van 6% van 2011 naar 2012 in het segment tot €423,42 heeft te maken met de overname van het bezit uit voormalig Far West. Veel van die woningen vallen in de categorieën vanaf €423,42.

Halverwege 2012 zagen we dat het passend aanbod voor meerpersoonshuishoudens (gezinnen) uit de primaire doelgroep (inkomen < € 29.900,-) terugliep. We merkten dat we door de invoering van de Donnerpunten minder en minder grote woningen aan deze doelgroep kunnen bieden. Daarom is de inkomensafhankelijke aftopping tot € 561,98 ingevoerd. Dit betekent dat meerpersoonshuishoudens met kinderen met een verzamelinkomen tot € 29.900,- in aanmerking kunnen komen voor een verlaging van de kale huurprijs tot € 561,98. In 2012 zijn daarom 27 woningen afgetopt tot een huur van € 561,98.

### Huurverhoging

Wij hebben per 1 juli 2012 een huurverhoging van 2,3% doorgevoerd. De verhoging baseerden we op beleid dat de rijksoverheid bepaalt. Voor de huurverhoging 2012 was dit vastgesteld op maximaal het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Deze huurverhoging gold niet voor woningen die op korte termijn worden gerenoveerd, gesloopt of waarvoor een huurcommissiezaak loopt.

## Toewijzing 2012 en (bijzondere) verhuringen

### Toewijzingsafspraken gemeente Amsterdam

Tabel 8 Toewijzingsafspraken 2012 met de gemeente Amsterdam

	Totaal	Huurprijs tot € 561,98 <sup>1)</sup>	Huurprijs € 561,98 – € 664,52
Reguliere sociale verhuur	830	383	447
Binnenlandse studenten	1.713	1.692	21
Buitenlandse studenten (SSF)	2.388	2.388	-
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>4.931</b>	<b>4.463</b>	<b>468</b>
Procentueel	100%	90,5%	9,5%

1) Waarvan circa 4.060 verhuringen met een huurprijs tot € 423,42.

De Amsterdamse corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam hebben in 2011 hernieuwde prestatieafspraken met de gemeente ondertekend. Daarmee hebben alle partijen gewaarborgd dat ongeveer 70% van de sociale huurwoningen in het sociale segment wordt verhuurd onder de aftoppingsgrens van € 561,98,- (prijsspeil 2012). In 2012 heeft De Key 89,7% van de nieuwe verhuringen onder de aftoppingsgrens verhuurd. Daarmee voldoen wij ruim aan de doelstelling.

### Toewijzing van woningen in de sociale huur

Tabel 9 Nieuwe verhuringen naar inkomen

Nieuwe verhuringen in 2012 huurgrens tot € 664,52 <sup>1)</sup>	Sociaal	SH/SSF	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen < € 34.085,-	904	4.737	5.848	97,4%	Min. 90 %
Gezinsinkomen > € 34.085,-	89	273 <sup>2)</sup>	155	2,6%	Max. 10 %
<b>TOTAAL NIEUWE VERHURINGEN</b>	<b>993</b>	<b>5.010</b>	<b>6.003</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>

1) Inclusief studentenhuysvesting en SSF.

2) Begin 2012 waren de toewijzingsregels nog niet geheel duidelijk. Hierdoor is voor een beperkt aantal toewijzingen achteraf niet aantoonbaar dat de toewijzing heeft plaatsgevonden aan studenten met een gezinsinkomen < € 34.085,-.

Sinds 1 januari 2011 zijn woningcorporaties verplicht 90% van de nieuwe verhuringen in de sociale huur (huurprijs tot € 664,52, prijspeil 2012) met een verzamelinkomen tot en met € 34.085,- te verhuren. De resterende 10% mag met voorrang aan mensen met een urgentie worden verhuurd. Met 97,4% heeft De Key de norm in 2012 ruimschoots gehaald.

Tabel 10 Aantal verhuringen naar doelgroepen

	2012	2011
Reguliere sociale verhuur <sup>1)</sup>	993	1.160
Binnenlandse studenten	2.129	1.886
Buitenlandse studenten (SSF)	2.881	3.117
Vrije sector (inclusief verhuringen in extern beheer)	435	276
Parkeren	306	300
BOG	170	114
<b>TOTAAL</b>	<b>6.914</b>	<b>6.853</b>

1) Inclusief 90 verhuringen voormalig Far West.

Het aantal verhuringen in de reguliere sociale verhuur is verder gedaald, vergeleken met 2011. Dit komt doordat:

- het aantal huuropzeggingen afneemt;
- De Key door de invoering van de Donnerpunten meer woningen in de vrije sector verhuurt. Dit draagt bij aan de doelstelling om ook middeninkomens in de stad te kunnen huisvesten;
- De Key meer vrijgekomen reguliere sociale huurwoningen beschikbaar stelt voor verkoop.

**Tabel 11** Het aantal verhuringen 2012 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal
Sociale verhuur	830	28	124	11	993
Studentenhuisvesting	1.713	416	-	-	2.129
Short Stay Facilities	2.388	493	-	-	2.881
Vrije sector	406	1	27	1	435
Parkeren	272	-	34	-	306
BOG	139	31	-	-	170
<b>EINDTOTAAL</b>	<b>5.748</b>	<b>969</b>	<b>185</b>	<b>12</b>	<b>6.914</b>

**Sociale huurwoningen aanbieden**

De Key biedt haar sociale huurwoningen in Amsterdam en Diemen aan via Woningnet en in Zandvoort via Woonservice Zuid-Kennemerland. De woningen in Hillegom verhuren wij via Woonzicht. Daarnaast verhuren wij woningen die voortkomen uit woningruil, directe bemiddeling en de vrije beleidsruimte. In de volgende tabellen staan de gerealiseerde verhuringen per onderscheiden stroom.

**Tabel 12** Verhuringen via Woningnet Amsterdam, Woonservice Zuid-Kennemerland en Woonzicht Hillegom - aantal toewijzingen 2012

Een persoon	Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 366,37	Huur € 366,38 t/m € 524,37	Huur > € 524,37	Totaal	
< 65 jaar	< € 22.025	Amsterdam	5	58	178	241	
		Diemen	-	1	3	4	
		Zandvoort	1	15	51	67	
		Hillegom	-	-	5	5	
	≥ € 22.025	Amsterdam	2	29	99	130	
		Diemen	-	-	2	2	
		Zandvoort	-	-	-	-	
		Hillegom	-	-	1	1	
	≥ 65 jaar	< € 20.675	Amsterdam	-	1	33	34
			Diemen	-	-	5	5
Zandvoort			-	1	6	7	
Hillegom			-	-	4	4	
≥ € 20.675		Amsterdam	-	-	10	10	
		Diemen	-	-	-	-	
		Zandvoort	-	-	-	-	
		Hillegom	-	-	-	-	
<b>Subtotaal</b>		<b>8</b>	<b>105</b>	<b>397</b>	<b>510</b>		
Twee personen	Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 366,37	Huur € 366,38 t/m € 524,37	Huur > € 524,37	Totaal	
< 65 jaar	< € 29.900	Amsterdam	-	3	74	77	
		Diemen	-	-	3	3	
		Zandvoort	-	1	17	18	
		Hillegom	-	-	-	-	
	≥ € 29.900	Amsterdam	-	1	8	9	
		Diemen	-	-	-	-	
		Zandvoort	-	-	-	-	
		Hillegom	-	-	-	-	
	≥ 65 jaar	< € 28.225	Amsterdam	-	1	7	8
			Diemen	-	-	1	1
Zandvoort			-	-	4	4	
Hillegom			-	-	1	1	
≥ € 28.225		Amsterdam	-	-	4	4	
		Diemen	-	-	2	2	
		Zandvoort	-	-	-	-	
		Hillegom	-	-	-	-	
<b>Subtotaal</b>		<b>-</b>	<b>6</b>	<b>121</b>	<b>127</b>		

**Tabel 12 (vervolg)** Verhuringen via Woningnet Amsterdam, Woonservice Zuid-Kennemerland en Woonzicht Hillegom - aantal toewijzingen 2012

Drie of meer personen	Inkomen	Gemeente	Huur <= € 366,37	Huur € 366,38 t/m € 561,98	Huur > € 561,98	Totaal
< 65 jaar	< € 29.900	Amsterdam	-	2	72	74
		Diemen	-	-	9	9
		Zandvoort	-	-	-	-
		Hillegom	-	-	-	-
	>= € 29.900	Amsterdam	-	-	12	12
		Diemen	-	-	2	2
		Zandvoort	-	1	12	13
		Hillegom	-	-	-	-
>= 65 jaar	< € 28.225	Amsterdam	-	-	2	2
		Diemen	-	-	-	-
		Zandvoort	-	-	-	-
		Hillegom	-	-	-	-
	>= € 28.225	Amsterdam	-	-	-	-
		Diemen	-	-	-	-
		Zandvoort	-	-	-	-
		Hillegom	-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>			-	<b>3</b>	<b>109</b>	<b>112</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>8</b>	<b>114</b>	<b>627</b>	<b>749</b>

**Tabel 13** Verhuringen door woningruil

	2012	2011
Amsterdam	21	39
Diemen	-	1
Zandvoort	3	5
Hillegom	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>24</b>	<b>45</b>

De Key past bij woningruil dezelfde regels toe als bij een reguliere toewijzing. Dit betekent dat we de huurprijs harmoniseren en het inkomen van de huurder toetsen.

**Tabel 14** Bijzondere verhuringen

	AMSTERDAM			ZANDVOORT		
	Taakstelling	2012	2011	Taakstelling	2012	2011
Begeleid Zelfstandig Wonen (BZW)	37	30	16	-	4	3
Vergunninghouders	34	5	21	8	7	6
Stadsvernieuwingskandidaten	-	34	15	-	1	7
WMO/MIVA-urgentie	-	2	0	-	-	2
WIBO	-	24	-	-	-	-
(CAWA) atelierwoningen	-	0	3	-	-	-
Coöptatie	-	73	-	-	-	-
Contractwijzigingen/bruikleen etc.	Nvt.	6	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>71</b>	<b>174</b>	<b>55</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>18</b>

#### Amsterdam

De Key levert jaarlijks woningen voor mensen uit de dak- en thuislozenopvang. Cliënten die na een jaar begeleid wonen hebben aangetoond weer zelfstandig te kunnen wonen, krijgen een huurcontract op eigen naam. De Key heeft deze taakstelling om woonruimte beschikbaar te stellen voor Begeleid Zelfstandig Wonen en vergunninghouders niet gehaald. Dat komt doordat de vraag naar deze woningen de afgelopen jaren is gedaald.

### Zandvoort

De Key heeft in de gemeente Zandvoort zeven woningen aan vergunninghouders verhuurd. Vergunninghouders zijn asielzoekers die de procedure voor een verblijfsvergunning succesvol hebben afgerond. De gemeente Zandvoort heeft De Key laten weten dat wij met zeven verhuringen aan de taakstelling hebben voldaan.

### Coöptatie

De Key heeft een aantal coöptatiewoningen met gedeelde voorzieningen. Bij coöptatie bepalen de medebewoners wie de nieuwe huurder wordt. De Key toetst vervolgens wel de inkomensgegevens van de nieuwe huurder, conform de toewijzingsregels. Als de nieuwe huurder aan alle voorwaarden voldoet, mag hij in de woning gaan wonen.

**Tabel 15** Invulling van de vrije beleidsruimte (5% regeling)

	Aantal verhuringen	Sociaal beheer en	Beleidsruimte benut	Ruimte
Amsterdam	sociaal	personeel		
2011	988	38	4%	5%
2012	830	34	4%	5%
Diemen 3%-regeling	Aantal verhuringen	Passende	Beleidsruimte benut	Ruimte
	sociaal	woningtoewijzing**		
2012	28	-	4%	3%
Zandvoort 30%-regeling	Aantal verhuringen	Passende	Beleidsruimte benut	Ruimte
	sociaal	woningtoewijzing**		
2011	154	13	8%	30%
2012	124	-	0%	30%
Hillegom 2%-regeling	Aantal verhuringen	Passende	Beleidsruimte benut	Ruimte
	sociaal	woningtoewijzing**		
2012	11	-	-	2%

### Zandvoort

De Key heeft jarenlang gewerkt met het Leven Lang Thuis Plan (LLTP), deze regeling matcht niet met ons huidige huurbeleid. Daarom heeft De Key besloten het LLTP te beëindigen. In 2013 creëren we een nieuw beleidskader voor verhuringen in de vrije ruimte, met als doel ook grotere woningen in de sociale huur beschikbaar te houden.

### Toewijzingen vrije sectorwoningen

**Tabel 16** Toewijzingen vrije sector woningen

	Huur € 664,66 t/m € 930,-	Huur € 930,- t/m € 1.200,-	Huur > € 1.200,-	Totaal
Amsterdam	298	78	30	406
Diemen	1	-	-	1
Zandvoort	24	3	-	27
Hillegom	1	-	-	1
<b>TOTAAL</b>	<b>324</b>	<b>81</b>	<b>30</b>	<b>435</b>

De doelgroep van De Key zijn huurders met een inkomen tot € 34.085,-, maar ook huurders met een middeninkomen (een gezinsinkomen tussen € 34.085,- en € 48.750,-). Wij hebben in ons huurbeleid opgenomen dat het belangrijk is dat er woningen met een huurprijs tussen de € 664,52 en € 930,- beschikbaar zijn. Hiermee dragen wij bij aan het betaalbaar houden van woningen voor de middengroep. In 2012 hebben wij 324 woningen vrijesectorwoningen beschikbaar gesteld voor gezinnen met een middeninkomen. In BADSII is afgesproken dat wij minstens 75 woningen per jaar verhuren aan de middengroep.

## Toewijzingen studentenhuisvesting

Tabel 17 Toewijzingen studentenhuisvesting

Huurklassen verhuringen	Huur ≤ € 366,37	Huur € 366,37 t/m € 524,37	Huur > € 524,37	Totaal
	-			
Amsterdam	1.457	211	45	1.713
Diemen	382	33	1	416
<b>TOTAAL</b>	<b>1.839</b>	<b>244</b>	<b>46</b>	<b>2.129</b>

In 2012 heeft De Key 86% van de reguliere studentenwoningen verhuurd, tot aan de laagste huurklasse tot € 366,37. Ons beleid is erop gericht vooral studentenwoningen buiten het centrum af te toppen tot onder huur-toeslaggrens. Deze grens ligt bij een rekenhuur van € 366,37 voor studenten tot 23 jaar. Daarmee dragen wij er structureel aan bij dat er voldoende betaalbare studentenwoningen beschikbaar zijn.

## Studentenhuisvesting

De Key heeft zich in 2012 weer actief ingezet om het tekort aan studenteneenheden in Amsterdam en Diemen verder terug te dringen. En dat blijven we ook de komende jaren doen.

Met 7.022 eenheden is De Key een van de marktleiders in studentenhuisvesting in Amsterdam en Diemen.

Tabel 18 Eenheden Studentenhuisvesting

	Amsterdam	Diemen	Totaal
Studentenhuisvesting	4.121	1.163	5.284
Short Stay Facilities (SSF)	1.457	281	1.738
<b>TOTAAL</b>	<b>5.578</b>	<b>1.444</b>	<b>7.022</b>

1) De eenheid bij SSF is een bed.

### Voorraadontwikkeling studentenhuisvesting

De Key doet er alles aan om de vergunningen van tijdelijke eenheden te verlengen. Dit houdt onder andere in dat er overleggen met de gemeente plaatsvinden over vooral de periode van verlenging.

#### Tijdelijke eenheden in Amsterdam en Diemen

Bij de Stavangerweg/Gevleweg heeft de gemeente Amsterdam de vergunning verlengd tot september 2013. Of de gemeente de vergunning nog verder verlengt, zal in 2013 duidelijk worden. De gemeente stelde als voorwaarde dat de siergevels van 647 eenheden vervangen worden, vanwege de brandveiligheid. De vervangingswerkzaamheden zijn in februari 2013 klaar. 117 eenheden hebben geen verlenging gekregen, omdat de gemeente deze grond nodig heeft voor nieuwbouw. Daarom zijn deze eenheden in 2012 gesloopt.

De Key heeft met de gemeente Diemen afgesproken dat de eenheden aan de Bergwijkdreef tot eind 2017 kunnen blijven. Wel zijn er aanpassingen aan de woningen nodig, om aan de voorwaarden van de gemeente Diemen te kunnen voldoen. In 250 woningen komt een sprinklerinstallatie. Voor de 335 tijdelijke

eenheden op het Zeeburgereiland hebben wij een procedure opgestart om een permanente vergunning te verkrijgen. De verwachting is dat deze in 2013 wordt verleend.

#### Permanente eenheden labelen

De gemeente Amsterdam heeft de corporaties in het verleden toestemming gegeven om onder voorwaarden reguliere sociale huurwoningen te labelen voor verhuur aan studenten. De corporaties hebben dit contingent binnen de AFWC (Amsterdamse Federatie voor Woning Corporaties) verdeeld. Zodoende mogen wij maximaal 180 sociale huurwoningen omlabelen naar studentenwoningen. Dat hebben wij voor 79 woningen gedaan. De meeste woningen staan in de Dapperbuurt in Amsterdam-Oost.

#### Ontwikkeling

De Key rondt bijna de eerste fase van de Amstelcampus af. Begin 2013 zal de oplevering zijn. De voorbereidingen voor de verhuur van de 154 woningen zijn al gestart. Studenten kunnen zodoende zo snel mogelijk na de oplevering in de woning gaan wonen.

### Internationale studenten (Short Stay Facilities)

Internationale studenten bewonen een kwart van het studentenbezit van De Key. Het aantal internationale studenten dat met uitwisselingsprogramma's voor één of twee semesters naar Amsterdam komt, is in 2012 licht gedaald. In 2012 waren er totaal 2.881 verhuringen in shortstayverhuur.

### Bedrijfsplan studentenhuisvesting

In het voorjaar van 2012 heeft De Key het bedrijfsplan studentenhuisvesting voor de komende vijf à tien jaar opgesteld. Met dat plan willen wij betaalbare huisvesting voor studenten combineren met een zakelijke en professionele dienstverlening. Dit moet de basis zijn voor ontwikkelkeuzes in de komende jaren. Daarnaast staan in het bedrijfsplan de volgende verbeterpunten:

- een nieuwe website maken;
- digitale contracten invoeren;
- online betalingsmogelijkheden voor alle studenten;
- aansluitende verhuring;
- reserveringssysteem voor SSF;
- iDEAL en PayPal als betalingsmethode toevoegen.

In 2012 is De Key begonnen de papierstroom bij studentenhuisvesting te verminderen. Zo sturen wij aanmaningen via e-mail en zijn brochures alleen beschikbaar via internet. De leegstand beperken we door de termijnen strikter te hanteren.



Eind 2012 hebben wij een contract afgesloten met UPC. Dit biedt 2.700 studenten een pakket voor internet en televisie tegen een lagere prijs dan het bestaande contract, met meer kwaliteit en service. Buitenlandse studenten kunnen sinds 2012 via de website aanbetalingen doen en de huur betalen. Zodoende zijn de wachttijden aan de balie korter.

## Huurachterstanden en schuldhulpverlening

In de huidige economische situatie groeit het risico dat kwetsbare groepen hun maandelijkse huur soms even niet kunnen opbrengen. Daarom wordt het steeds belangrijker dat De Key huurachterstand op tijd signaleert en actie onderneemt. Wij voeren een actief beleid om huurachterstand te voorkomen en om bijtijds hulp te bieden, als dat nodig is. Ons doel daarbij is dat wij voorkomen dat huurachterstanden onoverkomelijk hoog worden. De huurachterstand was in 2012 bijna hetzelfde als in 2011. Het aantal dossiers is weliswaar afgenomen, maar het gemiddelde bedrag is iets toegenomen. Het totale achterstandspercentage was 1,1%.

De Key stuurt betalingsherinneringen, maar we zoeken ook persoonlijk contact met de huurders om ze te attenderen op de betalingsachterstand. Hebben huurders voor de tweede keer een betalingsachterstand en reageren ze niet binnen zes weken op aanmaningen, telefoontjes en/of huisbezoeken, dan dragen wij de dossiers over aan de deurwaarder. Dat doen wij bij voorkeur in een vroeg stadium, omdat de achterstand dan nog te overzien is en de huurachterstand nog in te halen is.

Tabel 19 Huurachterstand woningen

Gemeente	Jaar	Aantal (on)zelfstandige woningen	Percentage huurachterstanden
Amsterdam	2012	2.367 <sup>1)</sup>	1,00%
	2011	2.390	0,98%
Diemen	2012	190	1,01%
	2011	236	1,44%
Zandvoort	2012	237	1,66%
	2011	305	1,72%
Hillegom	2012	7	0,45%

1) Inclusief 157 contracten uit het voormalig bezit Far West.

### Vroeg Eropaf

Behalve dat De Key haar eigen, interne debiteurenbeheer voert, werken we ook samen met andere instanties om de huurachterstand te beperken. In 2012 hebben we alle huurders in Amsterdam die voor het eerst een huurachterstand hadden na zes weken aangemeld bij de organisatie Vroeg Eropaf. Vroeg Eropaf is een samenwerkingsverband van de woningcorporaties Amsterdam, de stadsdelen, Dienst Werk en Inkomen (DWI) en de Samenwerkende Organisaties Maatschappelijke dienstverlening Amsterdam (SOM). Het heeft als doel oplopende achterstanden te voorkomen en bewoners op tijd naar relevante hulpverlening te leiden.

In 2012 heeft Vroeg Eropaf in 330 van de 342 aanmeldingen binnen 28 dagen contact gehad met onze huurders. Het slagingspercentage was dus 96%. In 2011 maakten wij veel minder gebruik van Vroeg Eropaf. De uitbreiding van het aantal ingebrachte dossiers bij Vroeg Eropaf past binnen ons beleid om het aantal ontruiming te beperken.

Tabel 20 Aanmeldingen Vroeg erop af

	2012	2011
Aantal ingebrachte dossiers	342	55

## Overlast, ontruiming en woonfraude

### Overlast

Overlast is in de eerste instantie een zaak tussen huurders. De Key zet haar medewerkers in om mee te zoeken naar een oplossing. Maar wij maken ook gebruik van de dienstverlening van Beter Buren in Amsterdam en Buurtbemiddeling in Zandvoort. Deze instanties bemiddelen bij conflicten. De huurders kunnen via De Key maar ook rechtstreeks met deze instanties in contact treden. De dienstverlening is opgenomen in aparte convenanten.

### Beleid op overlast

De Key heeft in 2012 het overlastbeleid geactualiseerd en is gestart met de implementatie ervan. Medewerkers en Arcade hebben meegedacht over hoe we het overlastbeleid nog effectiever kunnen organiseren. Een van de resultaten is dat we medewerkers hebben laten bijscholen in gesprekstechnieken. Daarbij was er veel aandacht voor het zo veel mogelijk creëren van een realistisch verwachtingspatroon bij de klager. Verder hebben we de vernieuwde werkwijze, de positieve effecten van bemiddeling en de juridische kaders onder de aandacht van de medewerkers gebracht. In de huurderkrant Woonbericht is bemiddeling bij overlast aan bod gekomen.

In 2012 heeft De Key het volgend aantal meldingen geregistreerd:

Tabel 21 Overlastzaken

Gemeente	Convenant	2012	2011
Amsterdam	Beter Buren	127	137
Diemen	-	-	-
Zandvoort	Buurtbemiddeling	15	19
Hillegom	-	-	-
<b>TOTAAL</b>		<b>142</b>	<b>156</b>

### Ontruiming

De Key wil ontruiming voorkomen. Helaas lukt dat niet altijd. In 2012 moesten we noodgedwongen vanwege huurachterstand 64 sociale huurwoningen, 36 studentenwoningen en 12 huurwoningen in de vrije sector ontruimen. Vooral in Amsterdam is bij ontruiming regelmatig sprake van meer problemen, zoals huurschuld, woonfraude en overlast.

In 2013 start De Key een pilot om huurders nog intensiever te begeleiden als er een huurachterstand ontstaat. We werken daarbij samen met onze partners, zoals de deurwaarder en maatschappelijke dienstverlening (Madi's).

**Tabel 22** Ontruiming van woningen

	2012	2011
Amsterdam	90	104
Diemen	16	13
Zandvoort	6	8
Hillegom	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>112</b>	<b>125</b>

### Woonfraude

De Key werkt rond de woonfraudebestrijding samen met bureau Zoeklicht in het project Doorzon. Wij ontvangen informatie over mogelijke woonfraude en starten vervolgens een onderzoek. Eind 2012 hebben wij een overeenkomst gesloten met Pointer om vanaf 2013 woonfraude actiever aan te pakken. Pointer is een organisatie die online woonfraude detecteert en kant-en-klare dossiers aanlevert bij De Key. Vanaf 2013 sturen wij explicieter op de resultaten uit woonfraude. De ontruiming als gevolg van woonfraude hebben wij in cijfers hiervoor verwerkt.

### Klachten en geschillen

De Key heeft al jaren een laag aantal geschillen. Ons beleid is er dan ook op gericht om er altijd 'met de huurder uit te komen', en daarmee de weg naar de geschillencommissie te voorkomen. Bij het afhandelen van de klachten proberen wij de looptijd van de afhandeling te verkorten.

**Tabel 23** Klachten en geschillen

	2012	2011
Klachten	871	1.370
Geschillen	3	8

### Klachtenprocedure

De Key heeft de klachtenafhandeling in 2012 op twee punten sterk verbeterd. Zo zijn wij overgestapt van centrale klachtenafhandeling naar klachtenafhandeling onder directe verantwoordelijkheid van de managers. Daarnaast hebben wij de uiterste afhandelingstermijn van de klachten op vier weken gesteld. Die norm hebben wij in ruim 70% van de geregistreerde klachtendossiers gehaald. Als het niet lukt om de klacht binnen de termijn op te lossen gaat het vaak om een juridische procedure.

De meeste klachten gaan over de informatie die wij geven, de uitvoering van reparatieverzoeken en over niet snel genoeg op vragen reageren.

### Geschillencommissie

In 2012 had de geschillencommissie de volgende leden:

**Tabel 24** Geschillencommissies

Voordracht door	Lid
<i>Amsterdam/Diemen</i>	
Onafhankelijk voorzitter	Mevrouw drs. M.E. van Bodengraven MBA
Op voordracht van Arcade	De heer drs. ir. V. Thöne-Kat
	De heer H. Wolring
Op voordracht van De Key	Mevrouw drs. I. Teijmant
	Mevrouw mr. T. 't Hooft
<i>Zuidkennemerland</i>	
Onafhankelijk voorzitter	Mevrouw mr. drs. M.F. Kreuk
Plaats vervangend voorzitter	De heer mr. J.G. van Burk
Leden	de heer W.M.A. Noordermeer
	de heer H.J. Bouma
	de heer G.J. Stapelkamp
	de heer G.J. van der Hulst

### Behandelde geschillen

**Tabel 25** Geschillen

Gemeente	Onderwerp	Uitspraak geschillencommissie	Vervolgactie De Key
Amsterdam/Diemen	Gevolgschade Woninginbraak	Ongegrond	Geen
	Geluidsoverlast	Gegrond	
	Geluidsoverlast	Geen uitspraak maar advies	Inspectie vloer
Zandvoort	Rook uit stopcontact	Ongegrond	Geen
Hillegom	-	-	-

In 2012 hebben de geschillencommissie Amsterdam en de geschillencommissie Zuid-Kennemerland twee geschillen behandeld. Eén geschil in Amsterdam is gegrond verklaard. De geschillencommissies hebben de overige geschillen ongegrond verklaard of voorzien van een advies.

# Kwaliteit van woningen en beheer

Onze woningen moeten van goede kwaliteit zijn. Dat is een van onze speerpunten. In totaal hebben we daarom in 2012 ruim € 19 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud (exclusief de dotatie aan planmatig onderhoud in VvE's). Ongeveer € 6 miljoen daarvan hebben we besteed aan installaties. Voor dat bedrag hebben we open verbrandingsstoestellen, verouderde cv-installaties en liften vervangen.

## Kwaliteit van onze woningen

De Key heeft de kwaliteit van het bestaand bezit verder verbeterd, vooral door het restant van verbrandingstoestellen (geisers, gaskachels en oude cv-installaties) verder te vervangen. Wij willen voor 2016 alle open verbrandingstoestellen in onze woningen vervangen. Daarmee liggen we prima op koers. Behalve meer veiligheid heeft de vervanging soms nog een ander positief effect: de woning krijgt een hoger energielabel. Dat is goed voor de kwaliteit van de woningen maar ook voor de portemonnee van de huurder; het energieverbruik daalt. Rond veiligheid heeft De Key in 2012 het asbestbeleid herijkt en aangepast. In 2013 stellen we het nieuwe beleid vast. Hierin hebben wij de actualisatie van het beheerplan verwerkt, zodat we nog adequater kunnen optreden tijdens asbestincidenten. De basis van het beleid is uiteraard dat we de gezondheidsrisico's voor onze huurders, medewerkers en samenwerkingspartners tot het minimum beperken en dat wij voldoen aan wet- en regelgeving. Bij verkoopwoningen wordt daarom altijd een asbestinventarisatierapport opgesteld door een erkend bedrijf. Op het bezit van De Key is een risico-inventarisatie uitgevoerd, die de komende jaren verder wordt uitgewerkt. Daarnaast volgen alle medewerkers en managers van de onderhouds-afdelingen in 2013 een opfriscursus asbestherkenning.

## Energielabel

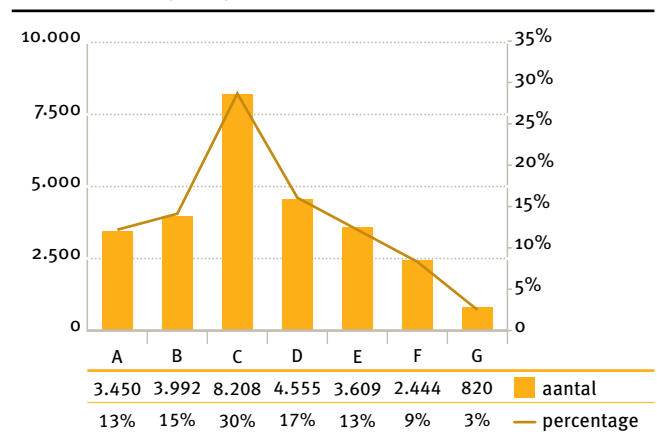
In totaal heeft De Key in 2012 bij meer dan zevenhonderd woningen voor een verbetering in de energielabels gezorgd. Dat varieert van één labelstap bij kleinere, energetische verbeteringen zoals het vervangen van een cv-installatie, tot grote labelstappen bij renovatie. Bij renovatieprojecten dragen dubbel glas en isolatie ook bij aan het verbeteren van het energielabel. In totaal zijn in 2012 meer dan 1.700 labelstappen gemaakt.

In BADSII hebben alle partijen afgesproken dat woningen die na een onderhoudsreep aantoonbaar twee labelstappen vooruitgaan zijn, een subsidie van € 2.000,- per stap krijgen. In 2012 hebben wij zodoende € 2,3 miljoen aan subsidie ontvangen voor ongeveer 1.150 labelstappen.

## Overzicht per categorie

De Key heeft de ambitie om vooral woningen met labels E, F en G in fasen te verbeteren. De eindstand van 2012 gebruiken wij als nulmeting. Van daaruit volgen we de komende jaren de vooruitgang van de energielabels. Daarbij hebben we de energielabels in drie categorieën ingedeeld: goed (A, B), redelijk (C, D) en slecht (E, F, G). Voor woningen die jonger dan tien jaar zijn, is wettelijk geen energielabel verplicht. Deze woningen staan in de volgende tabel onder het A-label.

Figuur 1 Verdeling energielabels<sup>1)</sup>



1) Inclusief overgenomen voorraad uit voormalig Far West.

## Projecten

In het najaar heeft de directie van De Key de projectenportefeuille voor de komende vijf jaar vastgesteld, binnen de financierings- en resultaatkaders van de meerjarenbegroting voor de periode 2013-2017. De projectenportefeuille van De Key bestaat uit bouwen en ontwikkelingsactiviteiten die vooral gericht zijn op activiteiten die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang, de zogenoemde DAEB-activiteiten. Deze activiteiten passen binnen de kerntaak van De Key: betaalbare woningen beschikbaar stellen voor de doelgroepen in de categorie sociaal en

studenten. Niet-DAEB-projecten voeren we alleen uit als het gaat om vergaande verplichtingen, of als het uit commercieel oogpunt ongewenst is om projecten stil te leggen. Het gaat hier bijvoorbeeld om (duurdere) vrijesectorwoningen en/of bedrijfsnon-rend goed.

### Nieuwbouw en renovatie in aanbouw

In 2012 heeft De Key drie renovatieprojecten gestart. In totaal lopen er nu zes renovatieprojecten. Zo zijn we begonnen met de renovatie van ons oudste bezit, de zogenoemde Dubbeltjespanden aan de Mauritskade. In Haarlem is de derde fase van het project Deo Neo (de ontwikkeling van het voormalige ziekenhuis Johannes de Deo) ingegaan, nadat aan de eis van 70% voorverkoop was voldaan. Ten slotte hebben we vlak voor de jaarwisseling de renovatie van de zorgboerderij Landlust in Diemen gestart. We ontwikkelen daar een voorziening voor dagbesteding in de bestaande boerderij, samen met een woongebouw met 24 woningen. Dat doen we voor de zorginstelling Cordaan.

### Ik bouw betaalbaar Almere (Ibba) 2.0

De Key heeft het pilotproject Ik bouw betaalbaar Almere 2.0 in 2012 geëvalueerd. Met dit project maken we particulier opdrachtgeverschap mogelijk voor kopers met een inkomen

tussen de € 20.000,- en € 46.000,-. Het project is in 2009 gestart. In 2011 zijn de eerste 63 woningen opgeleverd. In 2012 zijn 75 woningen opgeleverd. De overige 242 woningen zijn in ontwikkeling en worden naar verwachting de komende 2 jaar in fasen opgeleverd.

Uit de evaluatie blijkt dat bijna 90% van de deelnemers tevreden of zeer tevreden is over het project en over de eigen betaalbare koopwoning. Wel hebben wij op basis van de evaluatie de financiële regeling verscherpt, vanwege de marktontwikkelingen. De financiële regeling in Ibba 2.0 is gebaseerd op een bestaand financieel product: de Starterslening. De Belastingdienst, de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN) zijn akkoord met Ibba 2.0. Met Ibba 2.0 kunnen we de doelgroep huisvesten zonder onrendabele investeringen en gaan we scheefwonen tegen. Inmiddels overwegen andere gemeenten en corporaties ook om Ibba in te zetten.

### Opleveringen in de verbindingen van De Key

Vanuit het project De Kameleon heeft De Key het winkelcentrum met de bijbehorende parkeerplaatsen opgeleverd aan Winkelcentrum De Kameleon bv. Het winkelcentrum draait inmiddels

Tabel 26 Projecten nieuwbouw en renovatie

Projectnaam	Aantal woningen	Waarvan huur	Waarvan koop	Parkeren	BOG (in m <sup>2</sup> )	Verwachte oplevering
August Allebéplein	-	-	-	-	5.569	2013
Amstelcampus Boerhaave	154	154	-	-	-	2013
Deo Neo, Haarlem	104	-	104	81	475	2015
<b>Subtotaal nieuwbouw</b>	<b>258</b>	<b>154</b>	<b>104</b>	<b>81</b>	<b>6.044</b>	
Wagenaarstraat	15	15	-	-	-	2013
Landlust	24	24	-	-	1.183	2013
Mauritskade	56	56	-	-	-	2013
<b>Subtotaal renovatie</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	-	-	<b>1.183</b>	
<b>TOTAAL</b>	<b>353</b>	<b>249</b>	<b>104</b>	<b>81</b>	<b>7.227</b>	

### Opleveringen aan de TI

In de volgende tabel staan de opleveringen uit renovatie of nieuwbouw in 2012.

Tabel 27 Oplevering in de toegelaten instelling

Projectnaam	Aantal woningen	Waarvan huur	Waarvan koop	Parkeren	BOG huur (in m <sup>2</sup> )	BOG koop (in m <sup>2</sup> )	Status
Kameleon	222	222	-	224	-	-	Gerealiseerd
St. Jan de Doper <sup>1)</sup>	71	71	-	-	1.138	2.616	Gerealiseerd
Weesperzijdestrook	92	16	76	-	-	-	Gerealiseerd
Overamstelstraat	13	0	13	-	-	-	Gerealiseerd
Blaauwvlakenblok III	40	19	21	-	126	-	Gerealiseerd
Haarlemmerplein <sup>2)</sup>	22	22	-	-	-	-	Gerealiseerd
Raampoort	7	-	7	-	-	65	Omgezet naar koop
<b>TOTAAL OPLEVERINGEN</b>	<b>467</b>	<b>350</b>	<b>117</b>	<b>224</b>	<b>1.264</b>	<b>2.681</b>	

1) Project uit voormalig Far West.

2) WIBO-woningen.

op volle toeren en draagt uitstekend bij aan de vernieuwing van de K-buurt in Amsterdam-Zuidoost. Het ontwerp is gebaseerd op een winkelcentrum met entrees aan de straatkant. Dit open karakter en de filialen van allerlei bekende winkelketens trekken veel winkelend publiek en dragen bij aan het gevoel van veiligheid van bewoners.

**Tabel 28** Oplevering in de verbindingen

Project	Parkeren	BOG (in m <sup>2</sup> )	Status
Kameleon	199	10.139	Gereed

### Genomineerde en bekroonde bouwprojecten

In 2012 werden verschillende bouwprojecten van De Key voor diverse prijzen genomineerd. Daar zijn we trots op! Vier keer viel De Key daadwerkelijk in de prijzen.

**Tabel 29** Prijzen in 2012

Winnaar van prijs	Project
Prix d'Excellence The Netherlands Awards	REM Eiland
Geurt Brinkgreve Restauratieprijs	Blaauwlakenblok
Green Building Award	Kinderdagverblijf Catalpa in Diemen
FSC Keten Award	Sint Jan de Doper & Brede school Fiep Westendorp

**Tabel 30** Nominaties in 2012

	Project
Amsterdamse Architectuurprijs	De Keyzer, Noordstrook Masira en Vrijmanseind
Green Building Award	Noordstrook Masira
Amsterdamse Nieuwbouwprijs	Sibbelpanden
Zuiderkerkprijs	De Kameleon

# Verkopen

Door woningen te verkopen komt geld beschikbaar om te investeren in de bestaande huurwoningen en in nieuwbouw. Zo blijven wij voldoen aan de veranderende woonwensen van de samenleving en bevorderen wij de doorstroming van woningen in de stad.

**Tabel 31** Totaal aantal verkochte verhuureenheden<sup>1)</sup>

	Verhuur- eenheid	2012	2011
<i>De Key (TI)</i>			
Bestaand bezit	Woningen	167	126
	Parkeren	9	7
Complexmatige verkoop	Woningen	92	-
	Parkeren	109	-
	BOG	13	-
<i>Overige entiteiten</i>			
Verkopen uit transformatie	Woningen	103	56
Verkopen (nog niet) opgeleverde projecten	Woningen	24	31
	Parkeren	34	17
	BOG	27	19
<b>TOTAAL</b>		<b>578</b>	<b>256</b>

1) Verkocht en geleverd

## Verkopen uit bestaand bezit

### Verkoopvijver

De komende jaren wil De Key jaarlijks ongeveer driehonderd woningen verkopen. Deze ambitie sluit aan bij de afspraken in BADSII die met de gemeente Amsterdam zijn gemaakt. Wij hebben onze verkoopvijver uitgebreid, zodat het aanbod groot genoeg is om de verkoopambitie waar te maken. Begin 2013 telt de verkoopvijver tienduizend woningen. Dat aantal biedt genoeg perspectief. Huurders krijgen met voorrang een aanbod om een huurwoning te kopen.

### Verkopen uit bestaand bezit

In 2012 heeft De Key sterk ingezet op verkoop. Om onze ambities waar te maken, hebben we ons verkoopproces geprofessionaliseerd. We hebben diverse marketingacties ontwikkeld om de verkoop van woningen onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers. Zo maakten we een mediacampagne met de slogan: 'Als je van Amsterdam houdt, wil je er ook wonen.'

Verder organiseerden we diverse openhuizendagen en informatiebijeenkomsten voor onze huurders.

In 2012 heeft De Key 167 voormalige huurwoningen verkocht en geleverd, waarvan 28 aan zittende huurders. In 2012 zijn er 56 voorlopige koopcontracten getekend. Deze woningen worden in 2013 geleverd. Ondanks de slechte economische en financiële vooruitzichten hebben wij in 2012 meer huizen verkocht dan in 2011. Bij 9 woningen is de bijbehorende parkeerplaats eveneens verkocht.

**Tabel 32** Aantal verkopen zelfstandige woningen in 2012

	2012	2011
Amsterdam	157 <sup>1)</sup>	118
Zandvoort	10	8
<b>TOTAAL</b>	<b>167</b>	<b>126</b>

1) Waarvan één in gedeeld eigendom.

### Starters Renteregeling

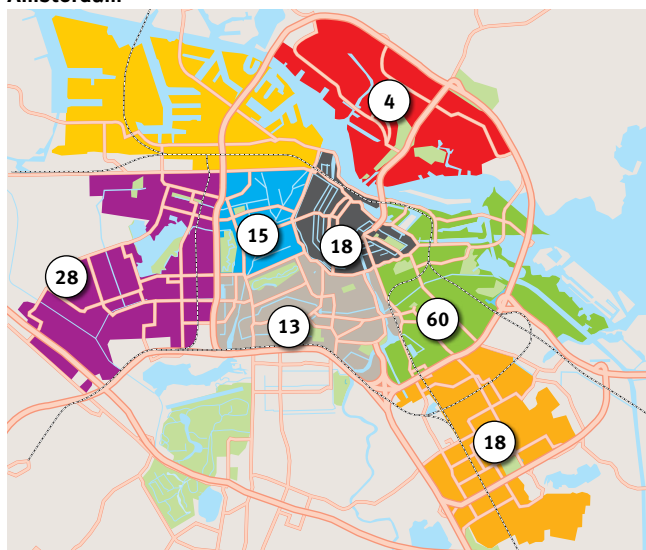
Begin juli 2012 heeft De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Daarmee willen we meer mensen de kans geven een huis te kopen. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,- (de middengroep). Op 31 december 2012 hadden wij 25 woningen verkocht met de Starters Renteregeling.

### Kant-en-klaar

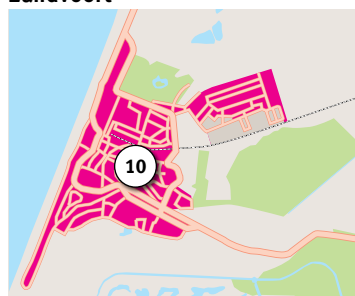
Alle hiervoor genoemde acties zijn heel belangrijk geweest voor het succesvolle resultaat van De Key in 2012, maar doorslaggevend is steeds de kwaliteit van de woning. Daarom hebben we extra geïnvesteerd in 'kant-en-klare kwaliteit'. Dit betekent dat een koopwoning van ons een goed afwerkingsniveau heeft en bouwtechnisch in een goede staat is.

Op de volgende pagina staat de verkoop van woningen uit bestaand bezit naar stadsdeel in Amsterdam en het totaal aan verkopen in Zandvoort. Vooral in stadsdeel Oost en Nieuw-West heeft De Key relatief veel bezit verkocht. In Oost hadden wij in 2012 een relatief groter aanbod van woningen voor de verkoop bestemd. De verkopen in Noord blijven opvallend achter bij de verkopen in de andere stadsdelen.

## Amsterdam



## Zandvoort



### Stadsdelen Amsterdam



## Verkoop uit renovatie en nieuwbouw

In 2012 heeft De Key 127 woningen vanuit renovatie- en nieuwbouwprojecten verkocht en geleverd. Het leeuwendeel daarvan komt uit de projecten Weesperzijdestrook en Overamstelstraat. Succesfactoren zijn de gunstige ligging ten opzichte van de binnenstad, het openbaar vervoer en de aantrekkelijke verkoopprijs.

Tabel 33 Verkoop uit transformatie en nieuwbouw

Projectnaam	Aantal woningen	Parkeren	BOG
<i>Verkopen voorraad renovatie</i>			
Schellingpanden	2	-	-
Van Noordtstraat	8	-	-
Zaanhoek	5	-	-
Zaanstraat	1	-	-
Blaauwlakenblok	4	-	-
3e Oosterparkstraat	1	-	-
<i>Verkopen renovatie in ontwikkeling</i>			
Overamstelstraat	10	-	-
Weesperzijdestrook	72	-	-
<i>(Voor)verkopen uit nieuwbouw</i>			
Binderij	-	4	1
Touwen	-	9	-
Luycksterrein	-	2	-
IJburg blok48A	-	-	3
IJburg blok48B	-	5	-
IJburg Oost, blok 62	2	2	-
IJburg Oost, blok 64	9	12	-
Rieteiland Oost, kavels	1	-	-
(20% belang De Key) <sup>1)</sup>	-	-	-
Deo Terrein, Haarlem	12	-	-
Papaverhoek	-	-	20
<b>TOTAAL</b>	<b>127</b>	<b>34</b>	<b>27</b>

1) Het aantal is geheel vermeld. Het belang is in procenten toegevoegd.

## Complexmatige verkoop

De Key heeft in 2012 drie bestaande complexen verkocht en geleverd. Bij de transacties waarbij woningen betrokken zijn, hebben wij toestemming gevraagd aan het Ministerie van BZK, zoals dat vereist is. Die toestemming hebben wij voor al deze verkopen gekregen.

Tabel 34 Verkopen complexmatige verkoop

Gemeente	Complex	Woningen	Parkeren	BOG
Aerdenhout	Villa Alverna I	24	25	-
Amsterdam	De Keyzer	68	82	-
Amsterdam	Blaue Ente	-	2	13
<b>TOTAAL</b>		<b>92</b>	<b>109</b>	<b>13</b>

# Kwaliteit in wijken en buurten

Voor een prettige leefomgeving zijn allereerst de bewoners zelf verantwoordelijk. Zij bepalen zelf hoe ze willen leven en hoe ze zich in hun buurt gedragen. Bij De Key hechten we daarom niet alleen aan schoon, heel en veilig wonen, maar voelen we ons ook betrokken bij de leefomgeving van onze bewoners.

Onze beheerders spelen een belangrijke rol in het versterken van de samenhang in de buurten. Zij zijn de ogen en oren van de wijk; ze signaleren woonproblemen, gaan met bewoners in gesprek of brengen bewoners met elkaar in gesprek. Bij De Key werken 48 beheerders, van wie twaalf specifiek voor studenten-huisvesting.

## Integratie Far West

Begin 2012 hebben de deelnemende corporaties Far West ontbonden. Na de uitruil heeft De Key 3.381 eenheden aan haar voorraad toegevoegd. Deze woningen liggen voor een belangrijk deel in Nieuw-West, vooral in Overtoomse veld, Slotervaart en Westlandgracht. Het bezit bestaat voor een deel uit nieuwbouw, maar ook uit woningen waarvoor sloop of renovatie voor onbepaalde tijd was uitgesteld. Voor braakliggend terrein als gevolg van uit- of afstel van nieuwbouwprojecten is een belangrijke eis dat de tijdelijke invulling bijdraagt aan de sociale cohesie in de

buurt. Die eis komt vanuit het stadsdeel. Wij hebben daarom aangesloten bij bestaande buurtinitiatieven, zoals een stadstuin.

In 2013 ligt de nadruk op planmatig onderhoud en cv-installaties aanleggen in complexen waar dat vanwege sloopplannen is uitgesteld.

De Key heeft 2012 gebruikt om het bezit en de bewoners te leren kennen. Verder hebben we extra beheer ingezet in Nieuw-West. Eind 2012 hadden we een helder beeld van de kwaliteit van het bezit.

## Wijkaanpak

In 2012 hebben wij weer een aanvraag ingediend in het kader van de Wijkaanpak. Vanaf 2011 is de rijksfinanciering komen te vervallen, maar de gemeente Amsterdam heeft samen met haar stakeholders besloten om verder te gaan met dit project. De Key ondersteunt de Wijkaanpak. De volgende projecten hebben wij in 2012 gerealiseerd:

Tabel 35 Wijkaanpak gemeente Amsterdam

Doelgroep	Wijk	Thema	Project
Bewoners	Bos en Lommer	Leren en groeien	Inrichten stiltetuin Jan Maijenschool
Jongeren		Werken	Werkervaringsproject Jan van Galenstraat 'Het Pand'
Bewoners		Veiligheid	Wijkbeheerders
Jongeren		Integratie en sociale samenhang	Maatschappelijke huur meestercoupeursopleiding Jan Maijenschool
Bewoners	Nieuw-West	Integratie en sociale samenhang	Beheer braakliggend terrein Middengebied -Noord omzetten in volkstuinen
Bewoners	Zuidoost	Participatie	Het stimuleren van de participatie tussen bewoners vooral in de K-buurt in Amsterdam-Zuidoost.



### Bos en Lommer

Nieuw in 2012 is de inrichting van de stiltetuin 'De tuin van Jan'. Dit is een initiatief van een groep buurtbewoners. Achter een van onze complexen ligt een groot terrein, een voormalig schoolplein. Dit terrein is geheel afgesloten en werd niet gebruikt. De Key heeft dit terrein in gebruik gegeven aan het Jan Majjencollectief. Dat wordt helemaal verantwoordelijk voor het ontwerpen, aanleggen en beheren van de tuin en de waterhouding. De tuin zal in de weekenden beheerd worden opengesteld. Het terrein wordt een groene oase in een buurt waar verder weinig groen is. Wij zijn medefinancier van het project. Andere partijen zijn het stadsdeel en particulieren. Uiteindelijk moet de exploitatie van de tuin kostendekkend zijn.

### Nieuw-West

Door de stagnerende stedelijke vernieuwing in Nieuw-West is De Key verantwoordelijk voor een aantal braakliggende terreinen. Samen met het stadsdeel hebben wij daar een moestuinenproject in mobiele bakken georganiseerd. Als hier gebouwd wordt, kunnen de bakken naar een andere locatie. De belangstelling voor dit project is groot; we konden zelfs niet alle aanvragen honoreren.

## Convenanten met samenwerkingspartners

Om te zorgen voor een prettige omgeving werken we in verschillende buurten samen met andere organisaties. Ze staan in het volgende schema.

Tabel 36 Convenanten met samenwerkingspartners

Doelgroep	Gebied	Omschrijving activiteiten/ samenwerkingspartners
Jongeren	Amsterdam	JINC
Bewoners	Amsterdam	Kennisnetwerk
Jongeren	Amsterdam	Academie van de Stad
Bewoners	Amsterdam	Beter Buren
Bewoners	Amsterdam	Zoeklicht
Bewoners	Zandvoort	Buurtbemiddeling
Senioren	Zandvoort	Bijdrage vervoer voor senioren (pluspunt)
Bewoners	Zandvoort	Zandvoort meldpunt bij conflicten
Wijk	Zandvoort	Bijdrage aan de activiteiten van de ondernemersvereniging
Bewoners	Regio 1	Bijdrage in het kader van uitgaven Wonen en Zorg
Wijk	Regio 1	Bijdrage stimulering van de ontwikkeling op IJburg
Bewoners	Regio 3	Bewonersinitiatieven beoordeeld door Combiwel

## Leefbaarheidsprojecten

Overall waar De Key bezit heeft, investeren wij in uiteenlopende projecten om de leefbaarheid in de buurt te vergroten. We zijn trots op de talrijke leefbaarheidsinitiatieven die in 2012 tot stand kwamen, voor bewoners, door bewoners en steeds in prettige samenwerking met bewoners.

Anders dan een bijdrage aan kleinschalige buurtinitiatieven doet De Key niet aan sponsoring. De Key heeft in de onderstaande leefbaarheidsprojecten geïnvesteerd.

Tabel 37 Leefbaarheidsinitiatieven

Doelgroep	Gebied	Omschrijving activiteiten
Bewoners	Zandvoort	Bijdragen aan initiatieven via de buurtcommissies, onder meer cameratoezicht
Bewoners	Regio 2	Ontmoetingsplek in de Spaarndammerbuurt. Inrichting moestuinen en houtoven op terrein waar de nieuwbouw is uitgesteld
Bewoners	Regio 2	Schoonmaak portieken en opruimacties
Bewoners	Regio 2	Organisatie wijkactiedag Gibraltarbuurt om de sociale samenhang in de buurt te bevorderen
Bewoners	Regio 2	Camera in algemene ruimte Anton Waldorpstraat
Senioren	Regio 2	Kookclinic voor senioren i.v.m. met overschakelen op elektrisch koken in nieuwbouwcomplex St. Jan de Doper
Bewoners	Regio 2	Bewonerscommissiedag, tour langs verschillende complexen in de wijk
Senioren	Regio 2	Een gratis ontmoetingsruimte voor senioren in de Delflandpleinbuurt
Bewoners	Regio 1	Huiskamerproject Commelinstraat
Bewoners	Regio 1	Afrekening wijkwens 2011
Senioren	Regio 3	Activiteiten WIBO-ruimte
Bewoners	Regio 3	Kleine attentie aan bewoners na onderhoudsoverlast

### Ontmoetingsruimte

De Key heeft een aantal jaren gratis een ruimte ter beschikking gesteld aan een groep ouderen in de Delflandpleinbuurt in Nieuw-West. In die ruimte (een soort huiskamer) konden ouderen terecht voor gezelligheid en activiteiten.

Door een aantal jaren de ruimte aan ouderen te geven, hebben wij bijgedragen aan een grotere sociale cohesie in een buurt waar veel gebouwd en gesloopt wordt. En waar ouderen dus hun vertrouwde omgeving snel zien veranderen, ook omdat veel mensen verhuizen. De ontmoetingsruimte (een soort huiskamer) was dan ook een rustpunt, een veilige plek.

Nu het project Fiep Westendorp is opgeleverd, is deze groep in september verhuisd naar de Buurtontmoetingsruimte. Het stadsdeel subsidieert die ruimte.

**Tabel 38** *Beheer en toezicht*

Doelgroep	Gebied	Activiteiten
Bewoners	Regio 1	'Schoon, heel en veilig' stimuleren door toezichthouders in te zetten
Jeugd	Regio 1	Voortzetten portiekportiers
Jeugd	Regio 1	Voortzetten portiekportiers
Jeugd	Regio 1	Schoonmaakhelden in stadsdeel Oost
Bewoners	Regio 1	Cameratoezicht voor de veiligheid in de K-flats in Amsterdam-Zuidoost
Jeugd	Regio 1	Schoonmaakhelden
Bewoners	Regio 1	Extra inzet op 'schoon, heel en veilig', onder meer door cameratoezicht uit te breiden
Bewoners	Regio 3	Camera's in de boxgangen plaatsen om het gevoel van veiligheid te vergroten
Bewoners	Regio 3	'Schoon, heel en veilig' stimuleren door toezichthouders in te zetten
Bewoners	Regio 3	Borden met leefregels plaatsen
Bewoners	regio 2	'Schoon, heel en veilig' stimuleren door toezichthouders in te zetten

**Tabel 39** *Buurtevenementen*

Doelgroep	Gebied	Activiteiten
Bewoners	Regio 2	Buurtfeestjes geïnitieerd door huurder/VvE's.
Bewoners	SH	Opruimacties in grote complexen vanwege de brandveiligheid
Bewoners	SH	Opruimacties in kleine complexen vanwege de brandveiligheid
Bewoners	Regio 1	Wederkerigheidactiviteiten bewoners-commissies Zuidoost
Bewoners	Regio 1	Gratis ruimte voor de voedselbank ter beschikking stellen
Bewoners	Regio 1	Gratis huiswerkruimte 'compubrain' ter beschikking stellen
Bewoners	Regio 1	Boeninhuis - onderzoek naar eigen beheermogelijkheden
Bewoners	Regio 1	Bijdrage jaarlijks Pannatoernooi
Bewoners	Regio 3	Problemen inzichtelijk maken in complex Vogelpunt
Bewoners	Regio 3	Bijdrage feestje huurders
Bewoners	Regio 3	Activiteiten in samenwerking met bewoners-commissies
Bewoners	Regio 3	Buurtfeest
Bewoners	Regio 3	Buurtontbijt
Bewoners	Regio 3	Initiatief om bewoners te laten participeren bij tuinen inrichten

### Gezamenlijke tuinen inrichten

In het kader van medebeheer en zelfbeheer heeft De Key een project uitgevoerd in stadsdeel Noord. Hierbij hebben wij buurtbewoners gestimuleerd hun eigen buurt op te fleuren.

Wij hebben daarvoor budget en begeleiding beschikbaar gesteld. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft samen met ons, het stadsdeel Noord en actieve bewoners (de best persons) dit project als experiment aangepakt.

Soms is het goed om 'gewoon' iets te starten, ook al is een project nog niet uitgekristalliseerd. Het uitgangspunt voor dit

inrichtingsproject was dan ook: 'Begint eer gij bezint'. Want ideale omstandigheden zijn er niet altijd of kun je zelf creëren.

Tijdens een aantal brainstormsessies met buurtbewoners in een tent op straat kwamen allemaal ideeën op voor een nieuwe indeling van de tuinen. Kinderen en hun ouders hebben de plannen onder begeleiding verder vormgegeven. Uiteindelijk zijn de tuinen aangepakt en ingericht volgens ideeën van de bewoners. Hierna begeleiden een beheerder van De Key, een milieudeskundige van stadsdeel Noord en ouders een groep kinderen bij het tuinonderhoud.

### Boeninhuis in eigen beheer

Het buurthuis in Venserpolder is overgedragen aan onze bewoners. In eigen beheer organiseren zij activiteiten voor de buurt. Eigen kracht en zelfredzaamheid staat hierbij centraal. De bewoners hebben een eigen stichting opgericht: Stichting SES: South East Stars. De missie van de stichting is het motiveren inspireren van alle bewoners, waaronder de jeugd en ouderen in onze multiculturele woonomgeving Venserpolder, ook als erkend leerbedrijf. "Wij groeien door nieuwsgierig te zijn en open te staan voor het onbekende. De stichting laat zien dat als je actief deelneemt aan het veranderen van je omgeving, je zelf de regie kan hebben over je wijk. Wij als stichting geloven dat goed voorbeeld geven, goed voorbeeld doet volgen."

**Tabel 40** *Kunst*

Doelgroep	Gebied	Activiteiten
Bewoners	Regio 3	Entreeverbetering door kunstenaar en bewoners van het complex

### Wonen en zorg

Samen met verschillende maatschappelijke organisaties maken we (begeleid) wonen mogelijk voor ouderen, dak- en thuislozen en mensen met een beperking. We zorgen ervoor dat ze zo zelfstandig mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.

### Toewijzingen woningen voor begeleid wonen

De Key levert samen met andere Amsterdamse corporaties jaarlijks woningen voor mensen uit de dak- en thuislozenopvang. In de maatschappelijke opvang krijgen mensen die zich niet op eigen kracht in de samenleving kunnen handhaven tijdelijk huisvesting en/of begeleiding. Na een (kort) verblijf in een maatschappelijke instelling stroomt het merendeel van de cliënten uit naar reguliere woningen in de wijk. Ook daar krijgen deze cliënten begeleiding bij het zelfstandig wonen en deelnemen aan de samenleving

### Woonservicewijken

Elk stadsdeel in Amsterdam heeft inmiddels een of meer woonservicewijken aangewezen. De Key participeert in woonservicewijkoverleggen in wijken waar we veel bezit hebben. Dat zijn de stadsdelen Oost (Dapperbuurt), Noord (Buikslotermeer), Amsterdam-Zuidoost (Woonservicewijk K+), West (Woonservicewijk Spaarndammerbuurt en Centrum (Czaar Peterbuurt/Haarlemmerplein).

### **De Keyzer**

De Key heeft in 2012 de 68 levensloopbestendige huurappartementen in de vrije sector in het complex De Keyzer verkocht. Het maatschappelijk vastgoed in dit complex hebben wij behouden. Hierin zijn onder andere een gezondheidscentrum, een huisarts en een apotheek gevestigd. Zorgaanbieder Amsta heeft ook een plek in dit dienstencentrum. Amsta biedt dagbehandelingen en een ontmoetingsruimte voor ouderen. De activiteiten zijn gericht op zelfredzaamheid stimuleren, dagelijkse vaardigheden, het geheugen trainen en sociale contacten opbouwen.

### **Haarlemmerplein**

De Key heeft aan het Haarlemmerplein 22 WIBO-woningen gebouwd. De woningen zijn in juli 2012 opgeleverd. Samen met Huis van de Buurt hebben we bewoners op een informatiemiddag vooraf geïnformeerd over de status en oplevering van de woningen. Het naastgelegen woonzorgcentrum De Rietvinck levert de zorg.

### **Zorglandgoed Landlust**

De Key bouwt een woonvoorziening waar zorginstelling Cordaan aan 24 cliënten beschermd wonen biedt. De Key renoveert de boerderij en de stallen tot ruimtes waar zorg gecombineerd kan worden met recreatie. Op het zorglandgoed komen een biologische kwekerij, een theetuin en een winkeltje. In deze voorzieningen kunnen vijftig cliënten in dagbesteding werken. In het winkeltje zijn tuinplanten en biologische producten te koop. De cliënten werken ook mee in de catering voor de bewoners en medewerkers van Landlust. De planning is om de bouw en renovatie eind 2013 af te ronden.

### **Zorglandgoed Klarenbeek**

Samen met zorginstelling Cordaan en onder andere gemeente, provincie en Staatsbosbeheer maakt De Key van de boerderij een stadslandgoed waar dagbesteding en recreatie samengaan. De planning is om het onderhoud en de restauratie van de koeienstallen en hooimijt in december 2013 af te ronden.

### **De Gooijer**

In 2012 heeft De Key de uitvoering van het groot onderhoud aan het seniorencomplex De Gooijer voorbereid. In constructief overleg met de huurder Cordaan hebben wij het onderhoudsplan voor het casco en de binnenzijde uitgewerkt.

### **Hillegom**

In Hillegom maken bewoners van onze complexen zo nodig gebruik van de diensten van de organisatie voor ouderenzorg. Daarnaast hebben wij samenwerking gezocht met de Hillegomse Organisatie voor Zorgverlening aan Ouderen (HOZO), vanwege de toewijzing van woningen via deze organisatie.

### **Zandvoort**

De Key neemt deel aan stuurgroep Wonen, welzijn en zorg onder de naam 'Ook Zandvoort'.

# Belanghebbenden

## Prestatieafspraken met gemeenten

Tabel 41 Prestatieafspraken

Gemeente	Convenant	Termijn	Onderwerpen
Amsterdam	Bouwen aan de Stad (BADS II)	2011 - 2014	Beschikbaarheid huur- en koopwoningen en energielabelstappen
Amsterdam	Splitsen en verkoop	2008 - 2016	Sociale woningen beschikbaar stellen voor verkoop
Diemen	Prestatieafspraken	2013 - 2014	Sociale woonvoorraad, woonruimteverdeling, toewijzing zorgwoningen en leefbaarheid
Zandvoort	Prestatieafspraken		Uitgesteld in afwachting van maatregelen uit het Regeerakkoord
Hillegom			

### Amsterdam – BADSII

De belangrijkste thema's in het convenant BADSII zijn aanbiedingsafspraken, het verkoopconvenant en 'de ongedeelde stad'.

### Stadsdeel

Naast afspraken op gemeentelijk niveau heeft De Key ook maatwerkafspraken met stadsdelen gemaakt. Zo hebben wij in Nieuw-West een afspraak gemaakt over de stedelijke vernieuwing. Waarschijnlijk wordt die in 2013 bekrachtigd.

### Diemen

Naar verwachting stelt de gemeente Diemen de prestatieafspraken in 2013 vast voor een termijn van twee jaar. De afspraken rond beschikbaarheid van woningen sluiten aan bij de afspraken met de gemeente Amsterdam (BADSII). Hierbij staan de doelgroepen 'sociaal' en 'middeninkomens tot € 48.750,-' centraal.

### Zandvoort

De prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort liepen in 2012 af. Wij hebben met de gemeente geëvalueerd of de afspraken zijn nagekomen. Ook hebben we besproken hoe we de afspraken voor een nieuwe periode gaan aanpassen. De voorbereidingen hiervoor zijn gestart. Wij hebben samen besloten de nieuwe prestatieafspraken pas definitief te maken

als de uitwerking van de maatregelen uit het Regeerakkoord bekend is.

### Hillegom

De prestatieafspraken met de gemeente Hillegom zijn na 2010 niet verlengd. De Key heeft op dit moment geen prestatieafspraken meer met de gemeente Hillegom.

## Huurderkoepel

Tabel 42 Huurderkoepels

	Leden	Bijdrage De Key
Arcade	5.537	€ 144.000,-

### Arcade

Het dagelijks bestuur van Arcade bestaat uit de volgende leden:  
 De heer Hans Visser (voorzitter)  
 De heer Cok Oostveen (penningmeester)  
 De heer Henk Geurtsen (secretaris)  
 Mevrouw Johanna Heyde (secretaresse)

In 2012 heeft de directeur Wonen zeven keer met het bestuur van Arcade overleg gevoerd. Daarnaast vonden diverse overleggen plaats over uiteenlopende onderwerpen. Wij hebben in 2012 de eerste stappen gezet om een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Arcade af te sluiten. Die overeenkomst ronden we in 2013 af.

Arcade heeft in 2012 op diverse beleidsterreinen De Key gekwalificeerd advies gegeven, bijvoorbeeld op het gebied van:

- participatiebeleid;
- huurprijsbeleid;
- overlastaanpak;
- klussen in uw woning ('Zelf Aangebrachte Voorzieningen'-beleid).

Wat de huurverhoging en de implementatie van het huurbeleid betreft, hebben we afgesproken Arcade in een vroeg stadium te informeren over de huurverhoging van 2013.

### Huurders in Zandvoort

In 2012 heeft Arcade nog geen vertegenwoordigers uit Zandvoort kunnen werven. Arcade zet zich in om dit in 2013 voor elkaar te krijgen.

## Vereniging van Eigenaren

Omdat de verkoopvijver van De Key steeds groter wordt, wordt participeren in Verenigingen van Eigenaren (VvE's) een van onze kernactiviteiten. Daarom moeten wij ons heroriënteren op onze rol in de VvE's. Ook willen wij onze manier van werken en de participatie van huurders en hun vertegenwoordigers in de VvE's verder professionaliseren. Huurders en eigenaren hebben voor een deel gelijke belangen, vooral wat betreft leefbaarheid, woonafspraken en kosten die zij beide dragen (o.a. servicekosten of onderhoudsingrepen met een huurconsequentie). In overleg met Arcade hebben wij een aantal pilotprojecten opgestart om de kracht van participatie van huurders in een VvE te verkennen. Vijf VvE's doen in 2012 mee: Loenermark, De Noordkop, Kattenburg, Le Maire en Het Behouden Huis.

In de pilotprojecten verkennen wij twee vormen van huurdersparticipatie in een VvE:

- 1 het vertegenwoordigend model: leden van de bewonerscommissies zitten in commissies van de VvE en hebben namens De Key stemrecht bij zaken die de huurders aangaan, bijvoorbeeld servicekosten, leefregels en huishoudelijk reglement;
- 2 de directe vertegenwoordiging: huurders krijgen individueel stemrecht op onderdelen, bijvoorbeeld bij financiële zaken die huurders aangaan.

## Bewonersparticipatie

Bewonerscommissies spelen een belangrijke rol bij bewonersparticipatie. In veel van onze complexen zijn commissies actief.

Tabel 43 *Bewonerscommissies*

Gemeente	Aantal
Amsterdam	75
Diemen	2
Zandvoort	10
De Bilt	1

### Contacten met bewonerscommissies

In november 2012 vond de jaarlijkse ontmoeting met bewonerscommissies plaats. Tijdens deze ontmoeting kwamen de ontwikkelingen in de sector aan de orde, en de thema's huurdersparticipatie in VvE's en online participatie.

### Meting bewonersparticipatie

De Key heeft in 2012 via het KWH de kwaliteit van haar bewonersparticipatie laten meten. Bij de meting ging het voornamelijk om de vraag hoe bewoners(organisaties) participatie beleven. Deze meting laat ons zien of we de juiste koers varen rond participatie en welke punten beter kunnen. Er werden vier onderdelen gemeten:

- visie op participatie 7,1
- randvoorwaarden 6,8
- samenwerking 6,4
- rendement 6,5

Om het KWH-participatielabel te krijgen, moesten we voor minimaal twee van de vier labelonderdelen een zeven halen. Tegelijkertijd mochten we op geen enkel labelonderdeel lager dan een zes scoren. Uiteindelijk scoorden we helaas niet hoog genoeg om het kwaliteitslabel te halen.

In 2013 gaan we aan de slag met de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek en zetten we vooral in op het verbeteren van de communicatie en het verder versterken van de samenwerking met onze huurders.

## Adviesorganen

### Bouwmaatschappij

Vereniging De Bouwmaatschappij heeft haar rol opnieuw ingevuld, op basis van de evaluatie uit 2011. De vereniging is op 29 maart 2012 opgeheven en daarmee kwam een einde aan haar formele en statutaire rol. Helaas is het niet gelukt vorm en inhoud te geven aan de nieuwe adviesrol die we samen met De Bouwmaatschappij voor ogen hadden. Uiteindelijk hebben de leden en De Key geconcludeerd dat het nieuwe adviesorgaan geen goede start heeft kunnen maken. We hebben samen besloten de nieuwe rol niet verder in te vullen.

De Key gaat wel verder met het organiseren van advies over en reflectie op haar doelen en haar invulling van goed en betaalbaar wonen. In 2013 zijn we gestart met bijeenkomsten over actuele thema's met collega's en externe experts en/of ervaringsdeskundigen. In de eerste bijeenkomst staat het imago van De Key en onze sector centraal. De inhoud van die bijeenkomst baseren we mede op de input van de leden van De Bouwmaatschappij.

### Raad van advies EMM Zandvoort

De raad van advies blijft in functie. De Key en de raad hebben wel gesproken over een informele rol en over beëindigen van de formele taak. De raad vindt de lokale verankering belangrijk, maar wil eerst een stabiele huurdersvertegenwoordiging (al dan niet via Arcade) in Zandvoort voordat de formele taak van de raad beëindigd kan worden.

## Stakeholders

De Key heeft ook in 2012 op diverse niveaus met veel stakeholders overlegd en samengewerkt aan diverse onderwerpen die aan wonen gerelateerd zijn. Belangrijke stakeholders zijn:

### overheden, zoals:

- gemeente Amsterdam;
- de Amsterdamse stadsdelen;
- Dienst Werk en Inkomen (Amsterdam);
- Dienst Wonen, Zorg en Samenleving (Amsterdam);
- Meldpunt Zorg en Overlast;
- gemeente Diemen;
- gemeente Zandvoort;
- gemeente Hillegom;

#### **zorgorganisaties, zoals:**

- het Leger des Heils;
- Cordaan;
- Osira;
- Amsta;
- Zorgcontact;
- RIBW/KAM;
- GGD Kennemerland;
- Nieuw Unicum;
- HVO Querido;

#### **overige organisaties, zoals:**

- Pluspunt;
- OOK Zandvoort;
- Meerwaarde (buurtbemiddeling);
- de Kredietbank;
- JINC;
- de Academie van de Stad;
- de deurwaarder;
- Beter Buren;
- Zone 3.

### **Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden**

De Key werkt op verschillende niveaus samen met andere partijen. Hieronder worden de samenwerkingsverbanden toegelicht.

**Tabel 44 Samenwerkingsverbanden**

Partijen	Bereik	Vertegenwoordiging De Key
Aedes	Landelijk	Bestuurder
AFWC	Lokaal	Bestuurder en management
ROSV	Regionaal	Regiomanager Zandvoort
PWNR	Regionaal	Bestuurder
Woningnet	Regionaal	Bestuurder en directeur Wonen
VBA	Lokaal	Bestuurder en directeur Wonen
De Vernieuwde Stad	Landelijk	Bestuurder
Kences	Landelijk	Bestuurder

#### **Aedes**

De Key is aangesloten bij de landelijke brancheorganisatie Aedes. In november 2012 is de bestuurder van De Key, Rob Haans, lid geworden van het bestuur van Aedes.

#### **AFWC**

De Key is actief lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De Federatie behartigt de belangen van de woningcorporaties in Amsterdam. In 2012 stonden de onderwerpen betaalbaarheid, consequenties van het Regeerakkoord, de aangepaste koers in Nieuw-West en de monitoring van prestatieafspraken met de gemeente op de agenda.

#### **Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV)**

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

#### **Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR)**

De Key is regionaal actief in het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR). Hierin gaat het vooral over thema's waarover regionaal afspraken worden gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere. In 2012 heeft PWNR de woonruimteverdeling vereenvoudigd. Die vereenvoudiging is op 1 januari 2013 in werking getreden. Verder kwamen de actuele ontwikkelingen aan de orde en heeft PWNR een regionaal woningbehoefteonderzoek opgezet.

#### **De Vernieuwde Stad**

De Vernieuwde Stad is een platform dat de belangen vertegenwoordigt van grote en grootstedelijke woningcorporaties. Onze bestuurder vertegenwoordigt De Key. De bijeenkomsten van de Vernieuwde Stad hebben vooral in het teken gestaan van de ontwikkelingen in de sector.

#### **Kences**

Kences is in 1999 opgericht als kenniscentrum studentenhuishuizing en samenwerkingsverband van studentenhuishuizers in Nederland. De Kences deelnemers huisvesten samen ruim 70.000 studenten. Het gaat hierbij om huisvesting van Nederlandse studenten en studenten en docenten uit andere delen van de wereld. Kences telt nu met De Key 11 leden.

# Organisatie

In 2012 heeft De Key de uitgangspunten van de reorganisatie uit 2011 verder doorgevoerd. Die uitgangspunten zijn:

- terug naar de eenvoud;
- dichter bij bewoners;
- een efficiëntere organisatie die oplossingen biedt die in één keer goed zijn.

## Organisatieontwikkelingen

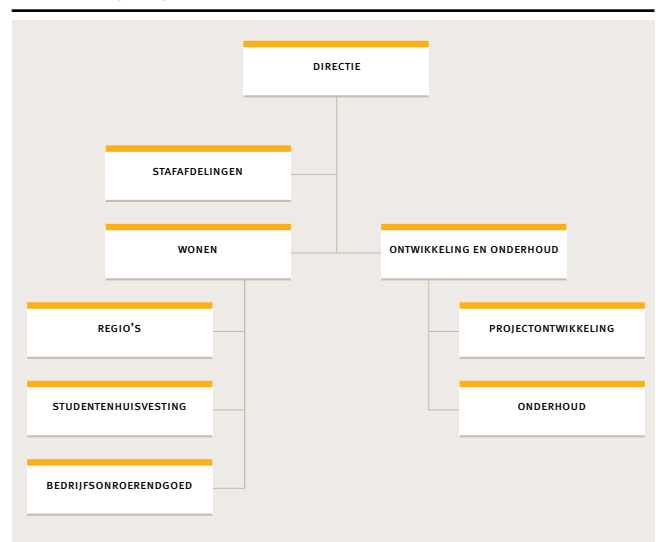
### Aanpassingen organisatie

Financieel laat De Key in 2012 een herstel zien. Voor een deel heeft dat te maken met de verlaagde organisatiekosten. We zijn op de goede weg, maar optimaal is de situatie nog niet. Gedwongen door onze externe omgeving, zoals de economische recessie, de crisis op de huizenmarkt en de ontwikkelingen in de sector, hebben we in 2012 moeten bijsturen. Dit heeft geleid tot een aantal organisatorische aanpassingen:

- we hebben de afdeling Projectontwikkeling verkleind (met 9 fte);
- we hebben de afdelingen Strategie en Beleid, Informatievoorziening en ICT samengevoegd tot de afdeling Beleid en Informatie;
- we hebben de onderhoudsafdelingen en de afdelingen Ontwikkeling en Realisatie samengebracht in het bedrijfs-onderdeel Ontwikkeling en Onderhoud.

Met de ondernemingsraad hebben wij uitvoerig overlegd over de organisatorische aanpassingen. De ondernemingsraad heeft hierover positief geadviseerd. Vanaf januari 2013 werkt De Key volgens de nieuwe structuur. Deze structuur staat in het organogram hierna.

Figuur 2 Organogram



### Samenwerken

In 2012 hebben we verder gewerkt aan het professionaliseren van onze interne samenwerking. Dit deden we via informatiebijeenkomsten, een traject van managementdevelopment voor leidinggevenden, kennisbijeenkomsten in de vorm van 'De dag van...' en De Key Zomer- en Winteracademie. Het resultaat: kortere communicatielijnen en intensievere samenwerking binnen De Key.

### Integriteit

In het tweede kwartaal heeft TNS NIPO een integriteitsonderzoek uitgevoerd onder medewerkers van De Key. 69% van alle medewerkers deed eraan mee. Het doel was om inzicht te krijgen in de integriteitsbeleving van medewerkers en of zij het integriteitsbeleid van De Key kennen.

Uit het onderzoek blijkt allereerst dat medewerkers integer werken en een goed moreel bewustzijn hebben. Daarnaast moeten we het integriteitsbeleid nog meer bekendheid geven.

### Aanpassen aanvullende arbeidsvoorwaarden

In het laatste kwartaal van 2012 heeft De Key een definitief akkoord bereikt met de ondernemingsraad en de vakbonden over het aanpassen van een van de aanvullende arbeidsvoorwaarden: de pensioen- en de eindejaarsuitkering.



Tot eind 2012 betaalde De Key voor alle medewerkers die voor 1 januari 2011 zijn gekomen de premie van het werknemersdeel van het flex- en ouderdomspensioen. Vanaf 2013 bouwen we dit jaarlijks met 0,8% af, totdat het totale werknemersdeel volledig overeenkomt met de pensioenrichtlijnen van de cao.

De eindejaarsuitkering bestaat in 2013 voor 5% uit een vast deel. 1% is variabel. De variabele uitkering is gekoppeld aan het klanttevredenheidsonderzoek van KWH. De directie bepaalt jaarlijks de hoogte van de score die medewerkers moeten halen om in aanmerking te komen voor de 1%.

## Organisatie in het kort

Tabel 45 Organisatie in het kort

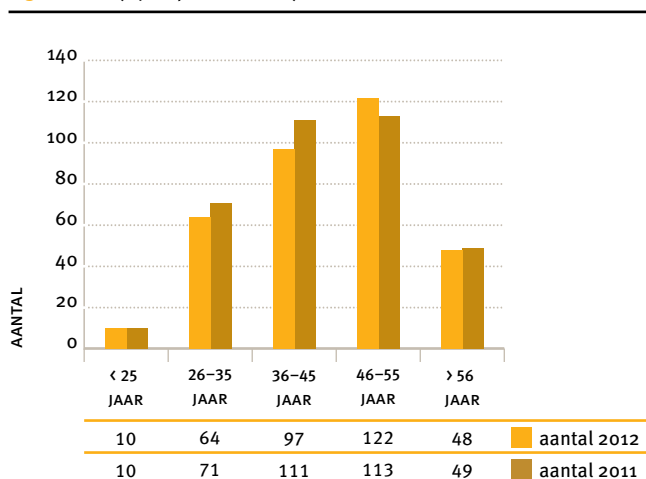
	Norm	2012	2011
Aantal fte met een vast en tijdelijk dienstverband <sup>1)</sup>		325	336
Gemiddelde leeftijd		45	44
Gemiddelde diensttijd		11	10
Ziekteverzuim <sup>2)</sup>	4%	2,8%	3,4%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen		317	429
Gemiddeld aantal ziekte dagen per medewerker		7,6	

1) Exclusief outplacement.

2) Exclusief zwangerschapsverlof en outplacement.

De leeftijdsopbouw van de medewerkers van De Key staat in de volgende grafiek.

Figuur 3 Leeftijdsopbouw vaste formatie 2012



1) Exclusief afdeling Outplacement.

## Ondernemingsraad

### Ontwikkelingen 2012

De ondernemingsraad (or) heeft in 2012 de volgende onderwerpen behandeld:

- de reorganisatie bij projectontwikkeling en de herschikking van onderhoud (adviesaanvraag);
- de herschikking van de verschillende stafdiensten (adviesaanvraag);
- de uitwerking van het variabel maken van een deel van de eindejaarsuitkering (instemmingsverzoek);
- de aanvullende arbeidsvoorwaarden 2012 (instemmingsverzoek);
- verlenging van het sociaal plan tot 31 december 2014. Dat plan liep op 31 december 2012 af;
- de manier waarop het premievrije pensioen wordt afgebouwd.

De vakbonden en de or hebben samen een aanvullende cao-overeenkomst gesloten die de afbouw van het premievrij pensioen regelt. Ook de verlenging van het sociaal plan is in samenspraak met de or en de vakbonden tot stand gekomen. Verder heeft de or ingestemd met het variabel maken van een deel van de eindejaarsuitkering.

### Raad van commissarissen

In 2012 heeft de or tweemaal overlegd met een vertegenwoordiging van de RvC.

### Samenstelling or

De or bestond in 2012 uit de volgende leden:

Tabel 46 Samenstelling or

Naam or lid		Aan- en aftreden 2012
Wim de Waard	voorzitter	
Marcel Wentzel	vicevoorzitter	afgetreden, niet herkiesbaar
Willem Brogge	lid	
Willem Jansen	lid	afgetreden per 1 januari 2013
Praveen Kartaram	lid	
Jeroen Rademaker	lid	
Angelique Vloemans	lid	aangetreden
Martijn van Zalingen	lid	aangetreden
Lia Ent	lid	afgetreden, niet herkiesbaar
Diana Hoogland	lid	afgetreden, niet herkiesbaar

Bij de kandidaatstelling voor de verkiezingen in juni 2012 bleek dat er net zo veel kandidaten waren als het aantal vacante plaatsen. Daarom waren er geen or-verkiezingen nodig. In de tweede helft van 2012 zijn wel drie vacatures ontstaan, doordat drie leden aftraden.



# Financiële continuïteit

In de jaarrekening 2012 is voor het eerst de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat verwerkt.

In 2012 is Far West volledig geïntegreerd in de activiteiten van De Key, opgenomen in de financiële cijfers en dus ook in de jaarrekening 2012.

Tabel 47 Enkelvoudige jaarrekening

x € 1.000	Marktwaarde	Marktwaarde
	2012	2011
Exploitatieresultaat	33.152	30.304
Verkoopresultaat	-1.178	10.951
Onrendabele investeringen	11.841	7.818
Mutatie actuele waarde	-57.935	-1.061
Vennootschapsbelasting	5.382	7.124
Resultaat deelnemingen	-17.960	-34.059
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-26.698</b>	<b>21.077</b>

Hieronder volgt op hoofdlijnen een korte samenvatting van het resultaat 2012.

- Het eigen vermogen ligt in lijn met de financiële verbetering van De Key;
- Het exploitatieresultaat is verbeterd. Dat komt door het ingezette huurbeleid waardoor ten opzichte van 2011 een hogere huuropbrengst van € 24 miljoen is gerealiseerd;
- Tevens is het exploitatieresultaat verbeterd omdat de organisatie- en personeelskosten zijn verminderd;
- Het aantal fte's is gedaald waardoor de personeelskosten zijn gedaald;
- Het aantal vhe's per fte's is gestegen;
- Op basis van het nieuwe TMP (technisch meerjaren planning) zijn de onderhoudskosten gestegen;
- In 2012 is het aantal verkopen met name uit de transformatie- en nieuwbouwportefeuille toegenomen;
- De kort schuldpositie van De Key is verminderd, door afname van de kasgeldleningen met € 32 miljoen;
- De onrendabels die zijn genomen en die nog moeten worden genomen behoren bij de reeds in 2012 lopende projecten.

## Financieel beleid en beheer

Goed en betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen in de Amsterdamse regio. Dat is waar De Key voor staat. Met de koerswijziging van 2010 ligt de focus van De Key weer op deze basis. In de afgelopen jaren gaven we de koerswijziging verder vorm door; de vastlegging van ambities in nieuwe beleidsplannen, te blijven werken aan onze maatschappelijke doelstelling, de organisatie daarop in te richten en efficiënter te maken en door te reageren op de steeds veranderende omgeving.

De komende jaren gaan we hier mee verder, nog steeds in een veranderende omgeving. Hoe onze omgeving verandert, zal duidelijker worden als het Regeerakkoord verder wordt uitgewerkt en geïmplementeerd. Daarnaast zijn bijvoorbeeld ook de bancaire sector en de wereld van het toezicht sterk in beweging.

Om goed en betaalbaar wonen te kunnen blijven waar maken, is een solide financiële positie van De Key van groot belang. Om continuïteit te waarborgen wordt gestuurd op de balans tussen projectontwikkeling en verkopen én op een positieve exploitatie. Ten opzichte van 2011 is het exploitatieresultaat gestegen van € 30 miljoen naar € 33 miljoen in 2012.

Deze verbetering is vooral het resultaat van het ingezette huurbeleid en de besparingen op de organisatiekosten. Tegelijkertijd is het onderhoud fors geïntensiveerd op basis van het nieuwe meerjaren onderhoudsplan. Desondanks is het exploitatieresultaat substantieel toegenomen. Daarnaast is ons aandeel in Far West nu onderdeel van het exploitatieresultaat. Het financiële herstel van de exploitatie van De Key is in 2012 zichtbaar geworden, maar De Key heeft meer ambities voor financiële verbetering.

Daarbij komen vanaf 2013 de effecten van het Regeerakkoord. Het akkoord heeft invloed op ons exploitatieresultaat. De exploitatielasten nemen toe met de hogere verhuurders- en saneringsheffing. De Key moet deze externe kostenstijgingen terugverdienen door de jaarlijkse huurstijging extra te verhogen met inkomensafhankelijke opslagen. Omdat de heffingen sneller toenemen dan de huuropbrengsten stijgen, komt het exploitatieresultaat de komende jaren lager uit. Maar het exploitatieresultaat blijft wel binnen de gestelde normen. De verbeteringen van de afgelopen jaren werpen nu vruchten af.

Ook in de komende jaren hebben we daarom veel aandacht voor verder financieel herstel en efficiëntie en effectiviteit van onze activiteiten. Daarmee is De Key zich structureel aan het verbeteren.

### Financieel beleid

De financiële continuïteit dient duurzaam gegarandeerd te zijn, waardoor De Key zich kan concentreren op haar volkshuisvestelijke taak. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is financieel toezichthouder voor corporaties en beoordeelt jaarlijks de financiële positie van alle corporaties. Het CFV heeft in 2012 bij het continuïteitsoordeel De Key de B1 status toegekend. Dat betekent dat naar oordeel van het CFV de financiële positie van De Key in de eerste jaren van de vijfjarige prognoseperiode minder sterk is, maar dat op termijn voldoende herstelcapaciteit aanwezig is. Dit is conform het beeld van het huidige ingezette financiële herstel van De Key. Tegelijkertijd heeft het CFV in 2012 het oordeel voldoende solvabel afgegeven bij de jaarcijfers 2011. Van het WSW heeft De Key in 2012 de verklaring van kredietwaardigheid ontvangen.

De Key streeft in zijn beoordelingen (continuïteit en solvabiliteit) door het CFV naar een indeling in de hoogste categorieën, A status en voldoende solvabiliteit. De status geeft aan dat het gepresenteerde weerstandsvermogen afgezet tegen het risico-profiel voldoende op niveau is.

### Far West

In 2012 is Far West volledig geïntegreerd in de activiteiten van De Key en opgenomen in de financiële cijfers en dus ook in deze jaarrekening. De exploitatie is overgegaan in De Key en de overgenomen projecten zijn opgepakt.

De splitsing van Far West heeft geleid tot een toename in 2012 van de materiële vast activa op marktwaarde van € 284 miljoen. Daar tegenover staat dat de overgenomen projecten voor in totaal circa € 1 miljoen op de balans zijn genomen. De leningen zijn toegenomen met € 148 miljoen en er is een vordering afgewikkeld van € 51 miljoen (o.a. de achtergestelde lening).

### Portefeuille en complex strategieën

In 2012 zijn de complexstrategieën uitgewerkt, de portefeuillestrategie uit 2011 is vertaald naar complexniveau: bijvoor-

beeld voor het huur- en verkoopbeleid. Ook zijn de technische meerjaren plannings verder afgerond en opgenomen in de complexstrategieën. Voor het onderhoudsbeleid is daarmee een gedegen fundament gelegd.

De uitbreiding van de verkoopvijver / splitsingsvijver uit de portefeuillestrategie is nu onderdeel van de complexstrategieën. De uitbreiding is nodig om de taakstellende verkoopresultaten te behalen. Deze resultaten staan onder druk door lagere verkoopprijzen, mutatiegraad en verkoopkans en hogere verkoopkosten.

### Projectenkader

In 2012 is de koers nogmaals bevestigd dat De Key projectontwikkeling koppelt aan de beschikbare financiële ruimte en het portefeuillebeleid. Nieuwe projecten moeten een aanvulling op de portefeuille zijn. Het investeringsvolume komt uit op gemiddeld € 30 miljoen per jaar, met een dip in 2016 en 2017.

### Besparingen en efficiënter werken

De afdeling Projectontwikkeling is in 2012 ingekrompen. De huidige afname van het investeringsvolume, dat ook de komende jaren op een lager niveau blijft, is daar de aanleiding voor. Daarnaast zal ook in de andere bedrijfsonderdelen terug worden gegaan in formatie. In 2015 wil De Key uitkomen op 300 fte all-in, van 325 fte in 2012. Dit gaat in stappen en via natuurlijk verloop.

In het onderhoud heeft De Key voor 2013 bij het planmatig en dagelijks onderhoud een bezuinigingstaakstelling neergelegd van 10%. In 2012 is op basis van de nieuwe technische meerjaren planning ruim € 49 miljoen uitgegeven aan onderhoud, een forse stijging ten opzichte van 2011. De besparing van 10% wil De Key bereiken door extra efficiëncymaatregelen. Het doel is hetzelfde te doen met minder geld. Vanaf 2014 is de besparing 5%.

### Financieel overzicht

De resultaten verbijzonderd naar resultaatgebieden zijn voor 2012 opgenomen in tabel 48.

Tabel 48 Vergelijking resultaat marktwaarde/bedrijfswaarde

Enkelvoudige jaarrekening	MARKTWAARDE		BEDRIJFSWAARDE	
	2012	2011	2012	2011
Exploitatieresultaat	33.152	30.304	33.152	30.304
Verkoopresultaat	-1.178	10.951	8.082	16.196
Onrendabele investeringen	11.841	7.818	21.514	7.819
Mutatie actuele waarde	-57.935	-1.061	151.686	86.251
Vennootschapsbelasting	5.382	7.124	-13.406	-4.913
Resultaat deelnemingen	-17.960	-34.059	-11.309	31.507
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-26.698</b>	<b>21.077</b>	<b>189.719</b>	<b>167.164</b>

Hieronder volgt een korte toelichting per resultaatgebied. Eerst worden de resultaten van 2012 en 2011 op marktwaarde vergeleken en daarna worden apart de resultaten van beide jaren op bedrijfswaarde toegelicht. Behoudens het exploitatieresultaat, dat in marktwaarde gelijk is aan bedrijfswaarde, zijn de resultaten tussen marktwaarde en bedrijfswaarde onvergelykbaar met elkaar door de sterk verschillende waarderingsgrondslagen.

## Marktwaarde

### Exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat is ten opzichte van 2011 sterk verbeterd. Het resultaat is verbeterd door:

- hogere huuropbrengsten (€ 24 miljoen);
- betere beheersing van de personeelslasten (€ 3,6 miljoen);
- aan onderhoudslasten is juist meer uitgegeven op basis van de nieuwe tmp's (€ 15,3 miljoen);
- per saldo beter resultaat op de overige bedrijfsopbrengsten en -lasten, onder andere door subsidies (per saldo € 5,7 miljoen);
- hogere erfpacht (€ 0,5 miljoen) per saldo € 10 miljoen hogere rentelasten als gevolg van Far West en lager renteresultaat op projecten;
- € 4,5 miljoen lagere geactiveerde productie vanwege de afname van de ontwikkelportefeuille.

### Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat is licht negatief en ten opzichte van 2011 verslechterd met € 12 miljoen. Het resultaat is in 2012 negatief doordat de verkoopkosten hoger zijn dan in de waardering is meegenomen en door lagere verkoopopbrengsten. Het resultaat in 2011 was eenmalig positief beïnvloed door verkopen van bedrijfsonroerend goed.

### Onrendabele investeringen

De onrendabele investeringen betreft het saldo van dotaties en vrijval aan de voorziening onrendabel in het kader van nieuwbouw en transformatieprojecten. De onrendabele investeringen dragen in 2012 en 2011 per saldo positief bij aan het jaarresultaat. De voorzieningen op projecten die in voorgaande jaren zijn ingesteld blijken de tijd goed te doorstaan. Het betreft de projecten De Kiezel, Tabak, Sint Jan de Doper en Overamstelstraat. De resultaten zijn in de jaarrekening toegelicht.

### Mutatie actuele waarde

Zie de toelichting opgenomen bij paragraaf marktwaarde in verhuurde staat.

### Vennootschapsbelasting

De Key is sinds 2008 integraal vennootschapsbelasting verschuldigd over haar activiteiten. In de jaarrekening is een latentie van € 37 miljoen verantwoord bestaande uit een bedrag dat De Key fiscaal in de toekomst kan afschrijven als voor een tijdelijk waarderingverschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde voor de verwachte verkopen de komende 5 jaar. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening bij de post belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

### Resultaat deelnemingen

Het behaalde resultaat 2012 bedraagt € 18 miljoen negatief. Het negatieve resultaat 2012 wordt veroorzaakt door afwaardering van de grond- en ontwikkelposities. In 2011 wordt het resultaat beïnvloed door € 41 miljoen verlies op resultaat deelneming Far West.

## Bedrijfswaarde

### Exploitatieresultaat

Zie de toelichting opgenomen bij de paragraaf marktwaarde.

### Verkoopresultaat

Het minder positieve verkoopresultaat 2012 ten opzichte van 2011 wordt veroorzaakt door € 4 miljoen hogere verkoopkosten, € 2 miljoen verlies op transformatieprojecten koop en € 1 miljoen verlies op de complexmatige verkoop van BOG panden.

### Onrendabele investeringen

De onrendabele investeringen betreft het saldo van dotaties en vrijval aan de voorziening onrendabel in het kader van nieuwbouw en transformatieprojecten. De onrendabele investeringen dragen in 2012 en 2011 per saldo positief bij aan het resultaat. In 2012 zijn bij enkele grote projecten De Kameleon (€ 4,5 miljoen) en Blauwlakenblok III (€ 5,7 miljoen) en projecten Far West (€ 4,2 miljoen) forse voorzieningen vrijgevallen.

### Mutatie actuele waarde

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

### Vennootschapsbelasting

De passieve latentie die betrekking heeft op het tijdelijke verschil tussen fiscale boekwaarde en bedrijfswaarde is toegenomen. Dit wordt vooral verklaard doordat een lagere verkoopprijs is opgenomen in de bedrijfswaarde.

### Resultaat deelnemingen

Het behaalde resultaat 2011 bedraagt € 31,5 miljoen positief. In dit resultaat is de vrijval van de voorziening op de deelneming Far West verwerkt van € 24 miljoen. Voor de jaarrekening 2011 heeft een herrekening van de bedrijfswaarde van Far West op de grondslagen van De Key plaatsgevonden.

## Marktwaarde in verhuurde staat

In de jaarrekening 2012 is voor het eerst de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat opgenomen. De marktwaarde in verhuurde staat geeft aan het bedrag dat het vastgoed zal opbrengen in de markt waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. In de marktwaarde wordt zowel een uitpond als een doorexplotatie scenario berekend. De waardering vindt plaats tegen de hoogste van de twee scenario's. Het vastgoed van De Key is overwegend gewaardeerd tegen het uitpondscenario. Door de dalende verkoopprijzen is een tendens waarneembaar dat het verschil tussen het uitpondscenario dichter

bij het doorexplotatie scenario komt te liggen. De wijziging in waarderingsgrondslag leidt tot een stijging van de materiële vaste activa in exploitatie en daarmee ook in het geconsolideerde eigen vermogen eind 2011 van € 1.593 miljoen.

In 2012 neemt de marktwaarde van het vastgoed (exclusief mutaties in bezit) af met € 56 miljoen. De daling in de marktwaarde is circa 1,6% van de marktwaarde eind 2011. De waarde-daling in de verkoopprijs en lagere kans op verkoop zorgen voor een waardedaling van € 150 miljoen. Door structurele daling van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% is de marktwaarde met € 35 miljoen gestegen. Daarnaast is een positieve waarde-stijging van € 65 miljoen gerealiseerd door het realiseren van huurharmonisatie, huurverhoging en stijging van markthuren. Zie voor een nadere toelichting de post niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille.

Het proces van de waardering volgens marktwaarde in verhuurde staat is dit jaar voor het eerst doorlopen en bevindt zich in een groeifase. De Key zal vanuit de evaluatie van het proces over de totstandkoming van de waardering de interne organisatie in 2013 verder vormgeven.

## Risico's

Bij de koerswijziging uit 2010, de reorganisatie en de nieuwe portefeuillestrategie uit 2011 had De Key voor ogen om binnen enkele jaren tot financieel herstel te komen om daarna toekomstige volkshuisvestelijke ambities waar te kunnen maken. Zoals het resultaat 2012 laat zien is De Key flink gevorderd in dat herstel. Onderdelen van deze plannen zijn:

- Huurbeleid gebaseerd op doelgroepenbeleid (met o.a. specifiek aftoppingsbeleid) en daarbinnen het realiseren van maximale huurpotentie op basis van WWS (inclusief Donner punten) en/of vrije sector huren;
- Het verkoopbeleid gaat uit van circa 300 woningverkopten uit de bestaande voorraad per jaar. In de huidige markt staan de verkopen onder druk. De Key heeft door verruiming van de verkoopvijver en verdere professionalisering van de verkooporganisatie in 2012 meer verkocht dan in 2011;
- Het realiseren van besparingen op de organisatiekosten van minimaal 20% en een afname van het aantal fte van 439 eind 2009 naar 300 in 2015;
- Het temporiseren van de investeringen in projectontwikkeling;
- Het intensiveren van het onderhoud op basis van het nieuwe onderhoudsbeleid en technische meerjaren plannen.

Twee concrete financiële doelen van deze inspanningen zijn het realiseren van de A-status bij het CFV en de aflossingsfictie van 2% als WSW norm.

In de meerjarenbegroting 2013 - 2017 / dPi 2012 heeft De Key deze koers nogmaals bevestigd. Het Woonakkoord heeft geen invloed gehad op het beleid van De Key. Wel zijn de saneringsheffing, de verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huur-stijgingen in de meerjarenbegroting verwerkt. Ondanks deze

ingrepen blijft De Key voldoen aan de aflossingsfictie en neemt het eigen vermogen conform eerder ingezet beleid toe.

Het verschil in het effect van de verhuurderheffing tussen het woonakkoord en regeerakkoord is als volgt:

Tabel 49 Verschil effect verhuurderheffing<sup>1)</sup>

x € 1.000	2013	2014	2015	2016	2017
Verhuurderheffing	-397	-2.232	-3.055	-4.535	-5.578

1) woonakkoord en regeerakkoord

Er is geen verschil tussen beide akkoorden in de saneringsheffing.

In aanvulling op het vigerende huurbeleid maakt De Key gebruik van de mogelijkheid om de jaarlijkse huurverhoging te verruimen met de inkomensafhankelijke opslagen bovenop inflatie. De systematiek van inkomensafhankelijke opslagen sluit aan bij het eerder door De Key vastgestelde huurbeleid gebaseerd op doelgroepen en huursegmenten. Met de extra huurverhogingen realiseert De Key de streefhuren uit het huurbeleid eerder. De streefhuren zijn in het portefeuille- en huurbeleid van 2011 vastgesteld en veranderen niet door het Woonakkoord.

Het effect van extra jaarlijkse huurverhoging vanwege de inkomensafhankelijke opslagen in de meerjarenbegroting 2013 - 2017 is als volgt.

Tabel 50 Verschil effect Inkomensafhankelijke huur<sup>1)</sup>

x € 1.000	2013	2014	2015	2016	2017
Huurstijging	2.271	3.224	2.559	-2.582	-4.944

1) MJB 2013-2017 en regeerakkoord

In de meerjarenbegroting is voorzichtigheidshalve in 2013 rekening gehouden met huurverlagingen vanwege de maximaal redelijke huurprijzen op basis van de WOZ methodiek.

Ondanks het per saldo negatieve effect van de heffingen en de inkomensafhankelijke huuropslagen op de kasstromen blijft De Key voldoen aan haar normen op rentedekkingsgraad, aflossingsfictie en Loan to Value. Dit is het effect van het eerder ingezette financiële beleid.

Tabel 51 Financiële kengetallen op basis van bedrijfswaarde

x € 1.000	2013	2014	2015	2016	2017
Jaarresultaat	68.535	65.530	69.654	69.991	73.287
Rentedekkingsgraad	1,53	1,50	1,55	1,80	1,95
Operationele kasstroom	3.061	1.236	4.115	17.598	24.198
na aflossingsfictie (2%)					
Loan to Value	63,97%	61,49%	57,09%	55,20%	52,74%

De aflossingsfictie op totaalniveau per jaar laat het volgende beeld zien.

Tabel 52 Aflossingsfictie

x € 1.000	2013	2014	2015	2016	2017
Totaal	2,2%	2,2%	2,2%	3,0%	3,6%

De voorgenomen (des)investeringen in DAEB en niet -DAEB activiteiten is als volgt.

**Tabel 53** (Des)investeringen

x € 1.000	2013	2014	2015	2016	2017
Verkopen DAEB	29.321	42.152	36.339	33.886	34.076
Investerings DAEB	26.271	21.724	26.967	17.776	2.898
Financieringsbehoefte	-3.050	-20.428	-9.372	-16.110	-31.177
Verkopen niet-DAEB	40.064	10.772	9.956	5.614	7.220
Investerings niet-DAEB	43.784	4.559	2.483	1.722	444
Financieringsbehoefte	3.721	-6.213	-7.473	-3.891	-6.777

De investeringsactiviteiten kunnen door de desinvesteringen worden gefinancierd.

De Key voldoet aan alle voorwaarden van het Eigen Middelen Beleid. Beschikbare eigen middelen kunnen mogelijk worden ingezet voor niet DAEB activiteiten.

De Key hoeft geen liquiditeitsbuffer aan te houden vanwege derivaten zoals beschreven in de ministeriële Beleidsregels gebruik financiële derivaten. Dat betekent dat De Key de som van haar netto verkoopopbrengsten en netto operationele kasstromen in kan zetten voor naar eigen inzicht te bepalen activiteiten, zoals niet borgbare investeringen of aflossing van ongeborgde leningen.

Voor 2013 geldt het volgende:

- De Key genereert € 102,6 miljoen aan eigen middelen in 2013 en dient in eerste aanleg € 30,1 miljoen van de eigen middelen in te zetten voor WSW borgbare investeringen en/of aflossing van door WSW geborgde leningen;
- Het restant, € 72,5 miljoen, kan worden ingezet voor naar eigen inzicht bepaalde niet borgbare investeringen en aflossingen op niet geborgde leningen, volgens de dPi voor 2013 is dit € 45,2 miljoen;
- Het bedrag dat nu overblijft, € 27,3 miljoen, dient te worden aangewend voor WSW borgbare investeringen en/of aflossing van door WSW geborgde leningen. Dit leidt tot de volgende opstelling:

Beschikbaar te stellen faciliteringsvolume op basis van bovenstaande bedraagt:

Aflossingen geborgde leningen 2013	68,0 miljoen
Borgbare investeringen 2013	26,3 miljoen
Toegerekende rente en loonkosten (DAEB) 2013	1,4 miljoen
Inzet eigen middelen	-/-57,4 miljoen
Faciliteringsvolume volgens eigen middelenbeleid	38,3 miljoen

Additioneel heeft De Key voor 2013 in het financieringsplan nog circa € 19 miljoen faciliteringsvolume aangevraagd. Het totaalbedrag van € 57 miljoen is 3 mei 2013 door het WSW toegekend.

De Key temporeert sinds de koerswijziging in 2010 de investeringen in projectontwikkeling. Bijvoorbeeld investeringen in studentenhuysvesting zijn on-hold gezet, voor in totaal € 47,8 miljoen. Het betreft ruim 800 studentenwoningen. Door de heffingen wordt het weer oppakken van deze investeringen in de tijd mogelijk naar achteren geschoven.

Bovenstaande maatregelen betekenen dat het de verwachting van het bestuur is dat toegelaten instelling zonder wezenlijke aanpassingen in de bedrijfsvoering beperkt gebruik hoeft te maken van de verruiming van het huurbeleid om aan de in de sector gebruikelijke kengetallen te kunnen blijven voldoen. Op grond hiervan is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

# Kengetallen

	2012	2011
<b>1. Gegevens woningbezit</b>		
<i>Aantal verhuureenheden</i>		
Woningen en woongebouwen	28.594	26.157
Onzelfstandige eenheden	4.242	4.416
Garages/parkeerplekken	3.450	2.707
Winkels/bedrijfspanen	1.562	1.207
Bedden in verzorgingshuizen	282	282
Overig	219	151
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>38.349</b>	<b>34.920</b>
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>		
Goedkoop (366,37 euro en lager)	8.946	9.533
Betaalbaar (tussen 366,37 en 561,98 euro)	14.907	13.578
Duur tot de liberalisatiegrens (tussen 561,98 en 664,66 euro)	2.865	1.896
Boven liberalisatiegrens (664,66 euro en hoger)	1.876	1.150
Overige woongelegenheden	4.242	4.416
<b>Totaal</b>	<b>32.816</b>	<b>30.573</b>
<b>2. Verhuur</b>		
<i>Mutatiegraden<sup>1)</sup></i>		
Mutatiengraad sociale huur	4,1%	5,1%
Mutatiengraad binnenlandse studenten	38,5%	34,4%
Mutatiengraad buitenlandse studenten	180,5%	218,3%
Mutatiengraad vrije sector	34,5%	29,6%
Mutatiengraad parkeren	8,8%	11,1%
Mutatiengraad bedrijfsonroerend goed	8,5%	8,1%
<i>Huurderving<sup>3)</sup></i>		
Huurderving sociale verhuur	-1,50%	-1,20%
Huurderving binnenlandse studenten	-3,50%	-3,80%
Huurderving buitenlandse studenten	0,00%	0,00%
Huurderving vrije sector <sup>4)</sup>	-12,00%	-5,60%
Huurderving parkeren	-26,10%	-21,70%
Huurderving bedrijfsonroerendgoed	-4,30%	-3,70%

1) Exclusief de verhuringen van bergingen en kasten.

2) Mutatiegraden 2011 exclusief Far West.

3) Dervingpercentages 2011 exclusief Far West.

4) Tijdelijke toename bij huurderving vrije sector vanwege oplevering De Kameleon.

# Kengetallen

	2012	2011
<b>3. Kengetallen per verhuureenheid (bedragen in €)</b>		
<i>Balans</i>		<sup>1)</sup>
Materiële vaste activa	110	155
Vastgoedbeleggingen	94.450	98.758
Financiële vaste activa	2.068	5.332
Vlottende activa	5.425	5.037
Eigen vermogen	57.583	63.655
Voorzieningen	316	739
Weerstandsvermogen	57.473	63.791
Langlopende schulden	37.161	36.985
<i>Winst- en verliesrekening</i>		
Huren en vergoedingen	5.261	4.960
Onderhoudslasten	1.266	1.033
Personeelskosten	608	807
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59	39
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.699	1.576
Netto bedrijfslasten <sup>2)</sup>	1.021	1.122
Jaarresultaat	-636	604
<b>4. Financiering (bedragen in € x 1.000)</b>		
<i>Leningen, lang</i>		
Schuldrestant per 1 januari	1.337.781	1.333.817
Uitname Far West	148.227	-
Bedrag aan aflossing	-52.815	-84.692
Bedrag aan nieuwe leningen	55.387	88.656
<b>Schuldrestant per 31 december</b>	<b>1.488.580</b>	<b>1.337.781</b>
Gemiddeld rentepercentage leningen	4,11%	4,21%
ICR	1,5	1,5
Investerings/financieringsratio	0,0	0,0
<i>Leningen, kort</i>		
Bedrag aan kasgeldleningen	36.733	152.100
<i>Beleggingen</i>		
Bedrag aan beleggingen	-	-
Bedrag aan liquide middelen	3.859	69.670

1) Getallen zijn inclusief de uitname Far West.

2) Volgens wegingsfactor CFV.

# Kengetallen

	2012	2011
<b>5. Solvabiliteit</b>		
Eigen vermogen / totaal vermogen	56,24%	58,25%
Weerstandsvermogen / totaal vermogen	56,55%	58,92%
Totaal vaste activa / lang vreemd vermogen	2,60	2,82
<b>6. Liquiditeit</b>		
Current ratio	0,73	0,64
Quick ratio	0,62	0,60
<b>7. Rentabiliteit</b>		
Rentabiliteit eigen vermogen	-1,22%	0,95%
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,57%	4,26%
Rentabiliteit totaal vermogen	-0,32%	1,84%
Netto huur / materiële vaste activa in exploitatie	5,01%	4,64%
<b>8. Overig</b>		
Personeelsbezetting ultimo jaar (fte's)	325	336
Personeelskosten per fte in €	71.717	79.786
Aantal VHE per FTE	110	106

## Toelichting

Current ratio	vlottende activa / kortlopende schulden
Quick ratio	vlottende activa minus voorraden / kortlopende schulden
Weerstandsvermogen	eigen vermogen plus egalisatierekening plus voorzieningen
Rentabiliteit eigen vermogen	jaarresultaat / eigen vermogen einde boekjaar
Rentabiliteit vreemd vermogen	verschuldigde rente / langlopende schulden einde boekjaar
Rentabiliteit totaal vermogen	jaarresultaat plus verschuldigde rente / eigen vermogen + langlopende schulden + kortlopende schulden



## Rente (risico) management

Het schuldenrestant van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2012 € 1.527,4 miljoen. De totale uitstaande geldpositie bedraagt € 1.674,2 miljoen.

**Tabel 54** *Uitstaande geldpositie geconsolideerd jaarrekening*

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Langlopende leningen	1.527.365	1.379.483
Kasgeldleningen	149.625	183.100
Bankkrediet	8.681	9.694
Liquide middelen	-11.390	-5.529
<b>TOTAAL</b>	<b>1.674.281</b>	<b>1.566.748</b>

De groei in de leningen in 2012 is veroorzaakt door de overname van geldleningen vanuit de splitsing van Far West. Deze leningen hebben het bezit dat is uitgenomen gevolgd. De langlopende leningen bestaan onder andere uit basisrenteleningen. De Key heeft geen derivaten in haar bezit. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de risico's wordt verwezen naar de jaarrekening.

## (Des)Investeringsen

In 2012 is door De Key en haar dochters voor een bedrag van € 80 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille. Hiervan is een groot deel, € 41 miljoen, geïnvesteerd in onroerende zaken in ontwikkeling. De belangrijke opleveringen (nieuwbouw en transformatie) betroffen De Kameleon, Sint Jan de Doper, Blauw-lakenblok III, Weesperzijdestrook en Haarlemmerplein. Voor een beschrijving van de projecten zie hoofdstuk 5, Kwaliteit van woningen en beheer.

In 2012 is een aantal complexmatige verkooptransacties gerealiseerd in het kader van het financieringsplan: onder andere vrije sector huurwoningen in Alverna fase I, de vrije sector huurwoningen van De Keyzer en een mandje BOG plinten. In totaal een verkoopopbrengst van circa € 36 miljoen.

## Beleggingen

In het Treasury Beleidsplan is het beleid ten aanzien van de beleggingen vastgelegd. Ultimo 2012 bedroeg de nominale waarde van vastrentende portefeuille € 12,4 miljoen (2011: € 58,4 miljoen). De grootste post was tot en met 2011 een achtergestelde lening die was verstrekt aan Far West ter hoogte van € 45,9 miljoen. Deze is afgelost met de splitsing van Far West. Op een uitstaande lening van Woonbench is een voorziening getroffen omdat onzeker is of deze lening kan worden terugbetaald (€ 0,06 miljoen). De overige leningen u/g zijn verstrekt aan de eigen gelieerde stichtingen en in het kader van matching aan Centrada uit Lelystad. De lening aan Centrada (€ 11,6 miljoen) wordt in 2013 afgelost.

# Verbindingen

## Algemeen

### Verbindingenstructuur vereenvoudigen

In 2011 is De Key begonnen de verbindingenstructuur te vereenvoudigen. Daarmee zijn we in 2012 verdergegaan. In 2012 hebben we negen verbindingen geliquideerd. Daarbij gaat het om de volgende entiteiten: Stichting Leerwerk Cont1r, Lieven De Key BV, De Key Containerwonen BV, VOF Tempohousing, Beurs van Berlage Catering en Verhuur BV, Buurtleven.nl BV, De Key Betaalbaar Wonen BV, VOF New York – Amsterdam, Bouwloods De Principaal IV BV.

In het eerste halfjaar van 2013 volgen nog zes opheffingen, van: Woontoren Amsterdam CV, Woontoren Amsterdam Beheer BV, Bouwloods De Principaal VI BV, Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming BV, VOF Vreeswijk-Noord, Bouwloods De Principaal BV.

De Key onderzoekt in hoeverre entiteiten kunnen fuseren en/of geliquideerd kunnen worden. Dat doen we in samenhang met de implementatie van het financieringsplan. De voortgang hangt mede af van complexmatige verkopen.

Als gevolg van de splitsing van Far West zijn de entiteiten Far West Holding BV, Far West Projecten BV en VOF Delflandplein toegevoegd aan onze verbindingenstructuur. Verder heeft De Key door deelname aan de Starters Renteregeling een deelneming verworven in Coöperatief Smart Finance BA. De Starters Renteregeling is één van de instrumenten om de verkopen te stimuleren.

In 2012 is de naam Holding EMM BV veranderd in Winkelcentrum De Kameleon BV. De Key heeft de aandelen verkocht aan Exploitiemaatschappij De Key BV. Winkelcentrum De Kameleon BV heeft het bedrijfsonroerend goed in het gebouw overgenomen met bijbehorende parkeerplaatsen van Woonstichting De Key. De Key heeft de woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen overgenomen van Principaal BV.

### Ontwikkelingen in Verbindingen

De belangrijkste activiteiten in de verbindingen zijn:

- Bouwloods De Principaal IV BV heeft Papaverhoek 20 BOG-eenheden verkocht en geleverd;
- De Principaal BV heeft het project De Kameleon opgeleverd;

- In deelneming Beurs van Berlage is afgekochte erfpacht omgezet naar erfpachtcanon, waardoor aflossing heeft plaatsgevonden op de achtergestelde lening van de aandeelhouders;
- In de rechtszaak tussen Lloyd Hotel Beheer BV en Lloyd Hotel heeft de rechter uitspraak gedaan. Lloyd Hotel Beheer BV moet de waterschade herstellen. De al getroffen voorziening is toereikend om dit te bekostigen;
- Eind 2012 heeft De Key besloten de aanwezige voorraad koop in Driedee te verminderen. Het merendeel van de woningen en parkeerplaatsen gaat in de verhuur. In 2013 effectueren we deze besluiten;
- In de IJburgermaatschappij wordt onderhandeld over diverse liquidatiescenario's. Daarbij staan onder meer de rechten op de ontwikkeling van Blok 20 op IJburg centraal;
- In de VOF Pontsteiger is besloten het project Pontsteiger niet te ontwikkelen. Momenteel wordt met de gemeente onderhandeld over de afwikkeling van de verplichtingen ten aanzien van dit project;
- In de VOF Deo Terrein is gestart met de ontwikkeling van de vierde fase. Ondanks de moeilijke voorverkoop draagt de ontwikkeling bij aan het aflossen van de aanwezige financiering in de VOF Deo Terrein;
- Van de 380 geplande woningen in de VOF IbbA, zijn inmiddels 138 kavels opgeleverd. Verder hebben beide vennoten de huidige regeling geëvalueerd. Dat heeft voorstellen voor een nieuwe regeling opgeleverd. Die wordt in 2013 verder uitgewerkt.

In de overige verbindingen waren geen substantiële veranderingen in activiteiten. De verdere toelichting op de projecten staat in hoofdstuk 5.

## Rechtmatigheidseisen rond verbindingen

### Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV en Glasvezelnet Amsterdam BV

De Key neemt vanaf 2006 deel in het glasvezelproject Amsterdam. Sinds 2009 is De Key voor 12,5% aandeelhouder in Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV (GGA BV). Ook de gemeente Amsterdam en drie andere Amsterdamse woningcorporaties zijn aandeelhouder. GGA BV bezit voor 30% aandelen in Glasvezelnet Amsterdam BV (GNA BV). Daarin

participeert ook Reggefiber tH BV (een samenwerkingsverband tussen Reggefiber en KPN). GNA BV heeft tot doel een glasvezelnetwerk naar alle woningen in Amsterdam aan te leggen. Binnen GGA BV hebben de aandeelhouders (corporaties en gemeente) de krachten gebundeld voor hun inbreng in GNA BV.

In 2012 is er slechts beperkt sprake van uitbreiding van het aantal huisaansluitingen in Amsterdam. Er is vooral aandacht besteed aan een strategische verkenning voor een vervolguitol in Amsterdam waarbij met name is gekeken naar efficiëntere aanlegmethodes, kostenreductie en financiering van toekomstige investeringen.

Per 1 januari 2010 hebben de woningcorporaties die in GGA BV participeren toestemming van het ministerie voor hun deelname in de aanleg van een glasvezelnetwerk. Die toestemming is gebaseerd op het zogenoemde proportionaliteitsbeginsel. Dat houdt in dat het aandeel van de investeringen van corporaties in een glasvezelnetwerk niet hoger mag zijn dan de kosten die corporaties gemaakt zouden hebben als zij zelf glasvezel hadden aangelegd van de wijkcentrale tot in de meterkast van de woningen. De Key heeft in 2012 voldaan aan de voorwaarden die het ministerie heeft gesteld aan participatie in een glasvezelnetwerk. Een accountantsverklaring die separaat aan het ministerie wordt gestuurd, bevestigt dit.

### Brasa

Sinds 2006 maakt De Key deel uit van Stichting Brasa. Samen met Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) en de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale maken wij deel uit van het bestuur van Brasa. De stichting heeft zich ten doel gesteld om tot en met 2012 naast enkele koopwoningen ook 350 betaalbare huurwoningen te realiseren in Suriname. Daarnaast zal Brasa kennis overdragen voor de volkhuusvesting, een voorbeeldfunctie vervullen als het gaat om het revitaliseren van Parimaribo en woningaanbod creëren voor remigranten uit Nederland. Om deze doelen te verwezenlijken, heeft Stichting Brasa de Woningstichting Sekrepatu in Paramaribo opgericht, naar Nederlands model. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de raad van commissarissen.

Sekrepatu heeft haar eerdere ambities naar beneden bijgesteld en zal in totaal 257 betaalbare huurwoningen in exploitatie hebben. Inmiddels is dit aantal gerealiseerd en zijn nagenoeg alle woningen in verhuur. Waarschijnlijk is dit aantal groot genoeg voor Sekrepatu om als zelfstandige woningcorporatie verder te gaan.

In 2012 zijn verdere stappen gezet om Sekrepatu financieel te verzelfstandigen. Zo is ervoor gezorgd dat het werkapparaat het beheer adequaat kan uitvoeren en dat er voldoende exploitatieinkomsten zijn om de uitgaven te dekken. In dat kader zijn lokale financiers benaderd om de langlopende leningen die de woningcorporaties borgen lokaal te herfinancieren. Wij gaan ervan uit dat dit proces in de loop van 2013 is afgerond.

De Key heeft in 2012 € 235.000,- naar de Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft te maken met de afrekening van de

jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 200.000,- over het jaar 2011 en de dekking van de apparaatskosten (€ 35.000,-) over 2012. De Key heeft in 2012 voldaan aan de bepaling voor steunverlening aan buitenlandse corporaties.

### Waardering en risico's

Voor de waardering van de verbindingen verwijzen wij naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. Informatie over de voorwaarden voor verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties staan eveneens vermeld in de jaarrekening. Respectievelijk is een toelichting opgenomen bij de post leningen en bij de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

### Vereniging van Eigenaren

De Key neemt deel in verschillende VvE's. Een lijst van betreffende VvE's en de bijbehorende financiële positie(s) ligt op ons kantoor ter inzage.

### Overzicht deelnemingen en verbindingen

In de volgende tabel staan de belangrijkste financiële kengetallen per verbinding.

**Tabel 55** Overzicht resultaat en vermogen deelnemingen

(x € 1.000)	Aandeel	Eigen vermogen per 31-12-2012	Omzet 2012	Jaarresultaat 2012	Leningen per 31-12-2012	Rekening courant per 31-12-2012
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	100,00%	-849	386	-14	-	627
Stichting Beheer Loods 6 (op basis van actuele waarde)	100,00%	18.466	1.347	1.462	-	-
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort	100,00%	96	57	8	-	639
1e Amsterdamse Gebiedsonderneming BV	33,30%	1	-	1	-	-
Stedenfonds Amsterdam NV	4,20%	61.322	3.540	-2.609	-	-
Woningnet NV	5,10%	7.195	15.770	137	-	-
VVE Beheer Amsterdam BV	50,00%	2.030	4.461	341	-2.000	-
Fountainhead Enterprise BV	50,00%	-6.985	-	-7.007	-	2.914
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	50,00%	2.703	-	461	-	-40
Far West Holding BV (enkelvoudig)	100,00%	-9.766	-	-118	-	-40
Far West Projecten BV	100,00%	-9.762	-	-	-	-9809
VOF Nieuw Delflandplein	50,00%	16.923	-	-	-	-
Holding De Key BV (enkelvoudig)	100,00%	34.751	-	-14.553	-	-70.664
Diensten De Key BV (enkelvoudig)	100,00%	-1.804	-	-520	-	-18
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV <sup>1)</sup>	12,50%	8.104	-	-615	-	-
De Beurs van De Key BV	100,00%	-2.927	-	-513	-	-8
Beurs van Berlage Exploitatie BV	25,00%	-42	-	22	-	-
Beurs van Berlage Exploitatie CV	24,50%	1.377	4.590	-1.626	-	-
Beurs van Berlage Café BV	25,00%	11	1.115	63	-	-
Exploitiemaatschappij De Key BV (enkelvoudig)	100,00%	15.435	4.931	3.026	-	-536
Lloyd Hotel Beheer BV	100,00%	2.776	1.260	732	-	594
Monumenten De Key BV	100,00%	-2.844	153	1.842	-	82
Winkelcentrum De Kameleon BV	100,00%	3.008	1.166	2892	-	23.048
Beurs van Berlage Vastgoed BV (op basis van actuele waarde)	25,00%	22.306	2.004	-950	-	-
Bouwen De Principaal BV (enkelvoudig)	100,00%	1.474	60	-19.774	-	-
Driedee BV	100,00%	13.109	139	491	-	4.914
IJ-mij beheer BV	30,00%	86	-	-6	-	-
IJburgermaatschappij CV	33,00%	31.977	-	604	-	-
De Principaal BV	100,00%	-46.959	8.234	-17.560	-	31.486
Bouwloods De Principaal BV	100,00%	2.285	-	-4	-	27
VOF Vreeswijk-Noord	50,00%	143	-	108	-	-
Bouwloods De Principaal II BV	100,00%	-40.626	-	-2.389	-	-
Bouwloods De Principaal III BV	100,00%	-4.153	5.269	-2.193	-	35
VOF Deoterrein	50,00%	-5.920	10.519	-2.215	-	-
Bouwloods De Principaal V BV	100,00%	11.937	-	650	-	-
Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV	100,00%	12.704	708	646	-	-308
Bouwloods De Principaal VI BV	100,00%	-2.313	-	426	-	-
Woontoren Amsterdam Beheer BV	33,00%	-20	-	-5	-	-
Woontoren Amsterdam CV	33,30%	-4.015	-	419	-	-
Bouwloods De Principaal VII BV	100,00%	-1.749	-	-229	-	-1
Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger VOF	33,30%	-4.992	-	-5.142	-	-
Bouwloods De Key Zandvoort BV	100,00%	-2.685	190	151	-	-44

1) Gebaseerd op halfjaarcijfer 2012.

## NB

- De cijfers zoals gepresenteerd in de kolommen eigen vermogen, omzet, jaarresultaat, leningen en rekening courant zijn 100% (volledig) opgenomen;
- Voor de definities van de begrippen in de kolommen zijn opgenomen conform de uitgangspunten van dVi 2012;
- Indien er sprake is van een schuld van de deelneming op de De Key, dan is in de rekening courant een negatieve notatie opgenomen;
- Indien de deelneming een vordering heeft op de De Key, dan is in de rekening courant een positieve notatie opgenomen.





# Geconsolideerde jaarrekening 2012

# Geconsolideerde balans per 31 december 2012 (na resultaatbestemming)

## Activa

x € 1.000

	2012	2011 <sup>1)</sup>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	18.687	20.063
	<b>18.687</b>	<b>20.063</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	601.588	513.003
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.097.277	2.940.563
2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.475	66.107
	<b>3.714.340</b>	<b>3.519.673</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	14.596	97.070
3.2 Latente belastingvorderingen	57.842	51.487
3.3 Overige vorderingen	2.842	17.712
	<b>75.280</b>	<b>166.269</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.808.307</b>	<b>3.706.005</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.617	26.826
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	35.317	26.578
4.3 Overige voorraden	42.846	36.712
	<b>88.780</b>	<b>90.116</b>
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	5.147	10.931
6.0 <i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	3.211	3.526
Gemeenten	145	99
6.2 <i>Vordering en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</i>	176	52.194
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.101	145
6.3 <i>Overige vorderingen</i>	22.958	7.424
Overlopende activa	32.961	27.205
	<b>65.552</b>	<b>90.593</b>
7.0 <i>Liquide middelen</i>	11.390	5.529
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>170.869</b>	<b>197.169</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3.979.176</b>	<b>3.903.174</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.



# Geconsolideerde balans per 31 december 2012 (na resultaatbestemming)

## Passiva

x € 1.000

	2012	2011 <sup>1)</sup>
<b>8.0 Groepsvermogen</b>		
Wettelijke reserve deelnemingen	13.318	12.473
Overige reserve	2.200.518	2.225.747
<b>Totaal Eigen vermogen</b>	<b>2.213.836</b>	<b>2.238.220</b>
<b>Voorzieningen</b>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	5.308
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	4.641	4.718
9.3 Voorziening reorganisatiekosten	1.246	3.377
9.4 Voorziening deelnemingen	100	600
9.5 Overige voorzieningen	3.421	12.697
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>9.408</b>	<b>26.700</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
10.1 Schulden/Leningen overheid	2.679	32.229
10.2 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.453.683	1.279.318
10.3 Overige schulden	2.880	3.186
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.459.242</b>	<b>1.314.733</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
11.1 Schulden aan overheids- en kredietinstellingen	229.309	260.730
Schulden aan leveranciers	13.094	11.051
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.024	8.845
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.031	2.859
Overige schulden	1.992	299
11.3 Overlopende passiva	40.240	39.736
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>296.690</b>	<b>323.521</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>3.979.176</b>	<b>3.903.174</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012

x € 1.000

	2012	2011 <sup>1)</sup>
12 Huuropbrengsten	188.025	163.175
13 Opbrengsten servicecontracten	14.824	16.876
Lasten servicecontracten	-15.609	-16.000
Overheidsbijdragen	1.321	743
14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-16.476	-15.574
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.191	-36.359
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.891	-15.342
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>116.003</b>	<b>97.519</b>
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.594	15.627
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-12.666	-14.420
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-72</b>	<b>1.207</b>
18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	85.709	65.180
Toegerekende organisatiekosten	-684	-766
Boekwaarde verkochte vastgoed vastgoedportefeuille en voorraden	-87.800	-51.244
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>-2.775</b>	<b>13.170</b>
19 Overige waardeveranderingen voorraden	-23.936	2.536
20 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.405	12.648
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-67.340</b>	<b>15.184</b>
Opbrengst overige activiteiten	2.626	2.044
Kosten overige activiteiten	-2.083	-1.972
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>543</b>	<b>72</b>
21 Overige organisatiekosten	-13.691	-17.919
Leefbaarheid	-2.398	-1.787
22 Andere rentebaten een soortgelijke opbrengsten	2.752	3.222
23 Rentelasten een soortgelijke kosten	-62.523	-52.591
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-59.771</b>	<b>-49.369</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-29.501</b>	<b>58.077</b>
24 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	6.433	7.245
25 Resultaat deelnemingen	-1.314	-41.089
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</b>	<b>-24.382</b>	<b>24.233</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2012

x € 1.000

	2012	2011 <sup>1)</sup>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	30.270	107.446
<i>Aanpassingen voor</i>		
Afschrijvingen	1.902	2.673
Waardeveranderingen vastgoedbelleggingen en vlottende activa	67.340	-15.184
Dotatie / vrijval voorziening reorganisatiekosten	1.066	-
Dotatie / vrijval overige voorzieningen	959	-106
<i>Verandering in werkkapitaal</i>		
Vorraden (materialen)	30	-
Vorderingen	-14.439	22.635
Kortlopende schulden (exclusief schulden aan kredietinstellingen)	4.590	4.748
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>91.718</b>	<b>122.212</b>
Ontvangen rente	2.752	3.222
Ontvangen dividend	84	-
Betaalde rente	-62.523	-52.591
<b>Netto-kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>32.031</b>	<b>72.843</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa		
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-522	-622
Investerings in vastgoedbeleggingen		
Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-2.204	-4.365
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-40.964	-72.889
Investerings in Financiële vaste activa	-119	-140
Desinvesteringen		
Vastgoedbeleggingen	53.376	18.416
Financiële vaste activa	2.534	1.891
<b>Netto-kasstroom investeringsactiviteiten</b>	<b>12.101</b>	<b>-57.709</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Opgenomen geldleningen	70.787	95.156
Aflossingen langlopende schulden	-71.132	-94.624
Mutatie overige langlopende schulden	-306	348
Mutatie kortlopende financiering	-37.620	-22.871
<b>Netto-kasstroom financieringsactiviteiten</b>	<b>-38.271</b>	<b>-21.991</b>
<b>NETTO-KASSTROOM</b>	<b>5.861</b>	<b>-6.857</b>
<b>MUTATIE GELDMIDDELEN</b>	<b>5.861</b>	<b>-6.857</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening

## Algemeen

### Toegelaten instelling

Woonstichting Lieven de Key, gevestigd te Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling is conform de statuten landelijk.

### Toegepaste standaarden

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

Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2011.

### Verslaggevingsperiode

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

### Continuïteit

De toegelaten instelling wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurderheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor de toegelaten instelling op van € 0,864 miljoen in 2013 naar € 24,5 miljoen in 2017. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 6,7 miljoen. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt de toegelaten instelling in de kasstroomprognose rekening met een totale saneringsteun heffing van € 14,8 miljoen.

Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft het bestuur eerder in 2010 en 2011 een beleid ingezet van kostenbesparing en beperking van investeringen.

Het bestuur heeft in haar projecties slechts beperkt gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurstijgingen boven inflatie, namelijk 1,4 %.

Het bestuur heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 30 miljoen per jaar. Haar gecommiteerde investeringen per 31 december 2012 liggen onder dit bedrag. Het bestuur heeft geen additioneel beleid ter vermindering van de investeringen in vastgoed ingezet. Sinds 2011 heeft De Key de investeringen in projectontwikkeling en woningverbetering op een lager niveau gedimensioneerd.

Met deze maatregelen kan toegelaten instelling in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen. Zij verwacht blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen van het bezit (ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie) en daarmee toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Voorts verwacht het bestuur haar (aangepaste) verplichtingen inzake het niet-borgbare bezit grotendeels te realiseren door de inzet van eigen middelen.

Bovenstaande maatregelen betekenen dat het de verwachting van het bestuur is dat toegelaten instelling zonder wezenlijke aanpassingen in de bedrijfsvoering beperkt gebruik hoeft te maken van de verruiming van het huurbeleid om aan de in de sector gebruikelijke kengetallen te kunnen blijven voldoen. Op grond hiervan is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

### Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern

gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

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

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

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

#### **Gebruik van schattingen**

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- **Commercieel vastgoed in exploitatie en Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging:** Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De Marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren discountingsvoet, exit-yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een extern deskundige. De uitkomsten van de marktwaarde in verhuurde staat zijn getoetst door IPD en

gevalideerd door externe taxateur;

- **Bedrijfswaarde:** De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjaren onderhoudsplanningen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus;
- **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:** Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwikkelbesluit in de besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen;
- **Vastgoed bestemd voor verkoop en voorraad grond- en ontwikkelposities:** Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van het vastgoed bestemd voor de verkoop en de voorraad grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen ondermeer in inschatting van verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en huidige onderhoudsstaat;
- **Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie).** Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

#### **Grondslagen voor de verwerking van de juridische splitsing Far West**

De toegelaten instelling heeft per 31 december 2011 een 36,8% belang in Far West. Dit belang is verantwoord onder de post Deelnemingen. Op 28 februari 2012 heeft een juridische splitsing van Far West plaatsgevonden. Als gevolg van de juridische splitsing houdt Far West op te bestaan en verkrijgen de comparanten in Far West elke hun aandeel in het gehele vermogen van Far West onder algemene titel.

De financiële gegevens betreffende de vermogensbestanddelen (activa en verplichtingen) van Far West die op de verkrijgende toegelaten instelling zijn overgegaan worden met ingang van 1 januari 2012 in de jaarrekening verantwoord. De bestaande

boekwaarden van de door de splitsing verkregen vermogensbestanddelen (zoals besloten in de nettovermogenswaarde van de deelneming) worden naar analogie van een ruiltransactie van vergelijkbare zaken voortgezet.

In de ter vergelijking toegevoegde cijfers over voorafgaande verslagjaar is het belang in Far West opgenomen onder de post Deelnemingen en de post Resultaat deelnemingen.

De verwerking van de juridische splitsing van Far West heeft derhalve geen invloed op het eigen vermogen per 1 januari 2012 en op het resultaat 2011.

### Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

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

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar punt 2.1 van de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

### Stelselwijziging

Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening;
- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed hetgeen doorwerkt bij impairments en voorzieningen voor onrendabele investeringen;
- Het is niet langer toegestaan om bij de bepaling van de bedrijfswaarde de rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen;
- Het is niet langer verplicht een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting op te nemen;
- De methode van afschrijvingen;
- De verwerking van opbrengsten van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- Positieve en negatieve resultaten binnen gecombineerde bouwproducten kunnen niet langer worden gesaldeerd.

De Richtlijn is van kracht voor de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2012. In 2012 zijn naast de overgang naar de herziene RJ645 geen andere stelselwijzigingen doorgevoerd door Woonstichting De Key.

Woonstichting De Key blijft evenals voorgaande jaren het vastgoed waarden tegen actuele waarde. Toegelaten instelling kwalificeert naast het commercieel vastgoed ook het sociaal vastgoed als vastgoedbelegging. Om die reden wordt met ingang van dit jaar de actuele waarde van beide categorieën bepaald tegen de marktwaarde in verhuurde staat volgens RJ 213.

De kwalificatie van het sociaal vastgoed als vastgoedbelegging wordt nader toegelicht onder de paragraaf 'Kwalificatie sociaal vastgoed' van deze toelichting. Voorheen was de actuele waarde van het sociaal vastgoed de bedrijfswaarde. De actuele waarde van het commercieel vastgoed was voorheen ook de bedrijfswaarde. In het nieuwe stelsel is de actuele waarde de marktwaarde in verhuurde staat. Deze grondslag is voor zowel het sociaal vastgoed als voor het commercieel vastgoed nader toegelicht bij de grondslagen voor de waardering bij 'Vastgoedbeleggingen'. Woonstichting De Key zal in een aparte paragraaf haar vastgoed toelichten tegen bedrijfswaarde die is gebaseerd op haar interne beleidsvoornemens.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2012 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 1.689 miljoen.

De toename van het eigen vermogen per 1 januari 2012 als gevolg van de stelselwijziging wordt als volgt gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	
<b>Eigen vermogen per 1 januari 2012, voor stelselwijziging</b>	<b>549.607</b>
<i>Materiële vaste activa (model oud):</i>	
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	-1.860.624
Onroerende zaken in ontwikkeling	-55.602
	-1.916.226
<i>Vastgoedbeleggingen (model nieuw)</i>	
Commercieel vastgoed in exploitatie	513.002
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	2.940.563
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	66.107
	3.519.672
<i>Financiële vaste activa</i>	
Deelneming Far West	57.510
Latente belastingvorderingen	22.331
<i>Voorzieningen</i>	5.326
<b>EIGEN VERMOGEN PER 1 JANUARI 2012, NA STELSELWIJZIGING</b>	<b>2.238.220</b>

#### Financiële vaste activa

Onder het nieuwe stelsel wordt – zoals hiervoor toegelicht – de actuele waarde voor het sociaal vastgoed en voor het commercieel vastgoed bepaald met de marktwaarde in verhuurde staat, hetgeen zowel invloed heeft op de waardering van het bezit van Far West als ook invloed op de belastinglatentie.

#### Voorzieningen

De voorziening voor onrendabele investeringen is ook bepaald aan de hand van de gewijzigde actuele waarde (zoals hiervoor toegelicht).

Het positieve resultaat 2011 is als gevolg van de stelselwijziging afgenomen met € 143 miljoen tot een bedrag van € 24,2 miljoen. De afname van het resultaat over 2011 als gevolg van de stelselwijziging wordt als volgt gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	
<b>Resultaat over 2011, voor stelselwijziging</b>	<b>167.188</b>
Boekwaarde verkochte vastgoed vastgoedportefeuille	-5.246
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.064
Mutatie latente belastingen	6.840
Resultaat deelnemingen	-65.485
<b>RESULTAAT OVER 2011, NA STELSELWIJZIGING</b>	<b>24.233</b>

#### Presentatiewijzigingen

In de herziene RJ645 zijn aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening voorgeschreven. In de balans is

een aantal posten toegevoegd, zoals commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (voorheen samengevoegd als onroerende en roerende zaken in exploitatie) en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (voorheen onroerende zaken in ontwikkeling). Ook is een nieuwe categorie vastgoedbeleggingen toegevoegd bij de activa, waar de hiervoor genoemde posten onderdeel van zijn. Tevens is voor de winst- en verliesrekening naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als optie voorgeschreven. Woonstichting De Key kiest voor het functionele model.

#### Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. Woonstichting De Key maakt momenteel geen gebruik van derivaten.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijke geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid. Voor de waardering van de latente belastingvordering wordt tevens verwezen naar onderdeel Belastingen.

#### Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

#### Bijzondere waardeverminderingen financiële vaste activa

Een financieel actief dat niet tegen reële waarde wordt verantwoord met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft



voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de lagere marktwaarde van het actief.

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

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

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

## Classificatie vastgoed naar typologie

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en overige sociale vastgoed. Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsonroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van BZK wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatsteun voor toegelaten instellingen. De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

## Kwalificatie sociaal vastgoed

Het beleid van de toegelaten instelling is gericht op het realiseren van een zo optimaal mogelijk rendement ten behoeve van volkshuisvestelijke doelen. Dit beleid is nader geduid in het volkshuisvestelijk verslag onder het hoofdstuk 10.

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

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

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

## Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde verminderd met annuïtaire dan wel lineaire afschrijvingen gebaseerd op de economische levensduur.

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

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

### Commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie

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

### Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De



overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. In de toelichting op de balans onder de posten 'Commercieel vastgoed in exploitatie' en 'Sociaal vastgoed in exploitatie' zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

#### **Kasstroombenaderende eenheid**

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

#### **Uitgaven na eerste verwerking**

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroombenaderende eenheid worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake van een bijzonder waardeverminderingverlies te zijn gebaseerd op de kasstroombenaderende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking op hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

#### **Waardemutatie**

De waardemutaties in commercieel en sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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

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

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

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutaties worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

### **Financiële vaste activa**

#### **Deelnemingen**

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve netto-vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de toegelaten instelling garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van deze deelneming.

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

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiële baten en lasten.

### **Overige financiële vaste activa**

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

### **Bijzondere waardeverminderingen**

Vaste activa, niet zijnde vastgoedbeleggingen, met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

## **Vorraden**

### **Vastgoed bestemd voor de verkoop**

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. Verwacht verliezen op vastgoed bestemd voor verkoop worden onmiddellijk in de winst – en verliesrekening als last verwerkt onder de post overige waardeveranderingen voorraden.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

Op 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 betreffen investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd.

Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen

op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt onder de post overige waardeveranderingen voorraden.

### **Vorraden (onderhouds)materialen**

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingprijzen onder aftrek van een voorziening voor incurantheid.

### **Voorraad grond- en ontwikkelposities**

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

### **Onderhanden projecten**

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

## **Vorderingen**

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

## Groepsvermogen

### Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigen vermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### Wettelijke reserve deelneming

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

## Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:

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

### Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

### Overige voorzieningen

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

## Langlopende schulden

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

## Kortlopende schulden

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

## Opbrengstverantwoording

### Huren

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden in de verlies- en winstrekening lineair opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Woonstichting De Key.

### Opbrengst servicecontracten

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

### Overheidsbijdragen

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

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en vastgoed in ontwikkeling

#### *Verkoopresultaat vastgoedportefeuille en voorraden*

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

#### *Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling*

De post verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een verkocht vastgoed in ontwikkeling, worden de projectopbrengsten en -kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

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

De wijziging in verkocht vastgoed in ontwikkeling bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling waarop in mindering, de gefactureerde termijnen van de opgeleverde verkocht vastgoed in ontwikkeling zijn gebracht en uit de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling.

De omzet van de verkochte vastgoed in ontwikkeling wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

#### *Toegerekende organisatie en financieringskosten*

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

## **Kostenverantwoording**

### **Personeelsbeloningen/pensioenlasten**

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat

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

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de waardeveranderingen met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (aankopen en renovatie), vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

## **Belastingen**

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

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend

aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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

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

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

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

## Resultaat deelneming

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 indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

## Bepaling reële waarden financiële instrumenten

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

### Handels – en overige vorderingen

De reële waarde van handels- en overige vorderingen is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige kasstromen.

### 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. De IRS curve wordt op leningniveau bepaald. Zie voor een nadere toelichting de post Financiële instrumenten.

# Toelichting behorende tot geconsolideerde balans per 31 december 2012

## Materiële vaste activa

### 1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Verkrijgingsprijzen	15.727	10.938	26.665
Cumulatieve afschrijvingen	-1.620	-4.982	-6.602
<b>Boekwaarde 1 januari 2012</b>	<b>14.107</b>	<b>5.956</b>	<b>20.063</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings	-	522	522
Afschrijvingen	-135	-1.763	-1.897
<b>Saldo</b>	<b>-135</b>	<b>-1.241</b>	<b>-1.375</b>
Verkrijgingsprijzen	15.727	11.460	27.187
Cumulatieve afschrijvingen	-1.755	-6.745	-8.500
<b>BOEKWAARDE 31 DECEMBER 2012</b>	<b>13.972</b>	<b>4.715</b>	<b>18.687</b>

De bedrijfsgebouwen betreffen:

- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam € 7,0 miljoen;
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam € 6,3 miljoen;
- Kantoorpand, Thomsonstraat 1, Zandvoort € 0,6 miljoen.

Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 179 is gefinancierd met een lening van € 6,5 miljoen van de FGH Bank. Het kantoorpand is als hypothecaire zekerheid afgegeven. Het kantoorpand in Zandvoort wordt in 2013 verkocht.

### 2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging
<i>Stand per 31 december 2011</i>		
Verkrijgingsprijzen	224.634	1.375.528
Cumulatieve waardeveranderingen	24.871	235.591
<b>Boekwaarden</b>	<b>249.506</b>	<b>1.611.119</b>
Effecten stelselwijziging	263.498	1.329.444
<b>Marktwaarde per 1 januari 2012</b>	<b>513.003</b>	<b>2.940.563</b>
<i>Mutaties 2012</i>		
Uitname Far West	39.277	245.302
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop/voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	11.314	-
Overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	37.113	21.904
Investerings	1.326	878
Overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	22.100	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-7.738	-3.981
Desinvesteringen	-47.067	-18.979
Waardeverandering	6.334	-62.482
Herclassificatie	25.927	-25.927
<b>TOTAAL MUTATIES</b>	<b>88.585</b>	<b>156.714</b>
<i>Stand per 31 december 2012</i>		
Verkrijgingsprijzen	319.497	1.542.178
Cumulatieve waardeveranderingen	282.092	1.555.099
<b>MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2012</b>	<b>601.589</b>	<b>3.097.277</b>

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

De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 514 miljoen. Op basis van WOZ-waarde is 76,8% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2011 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 109 miljoen aan marktwaarde in de verbindingen geldt dat dit wordt gefinancierd door externe leningen of uit eigen middelen. Voor een nadere toelichting op de bezwaren van leningen wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de toelichting op de jaarrekening.



Het sociaal vastgoed in exploitatie is voor de toegelaten instelling nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen. Voor de VOF Ibba is voor € 4 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

## 2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>x € 1.000</i>	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
<i>Stand per 31 december 2011</i>	
Verkrijgingsprijzen	111.325
Cumulatieve waardeveranderingen	-55.723
<b>Boekwaarde</b>	<b>55.602</b>
Effecten stelselwijziging	10.505
<b>Marktwaarde per 1 januari 2012</b>	<b>66.107</b>
<i>Mutaties 2012</i>	
Uitname Far West	672
Investerings	40.964
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-59.017
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-12.453
Overboeking naar onderhanden projecten	-2.235
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-11.786
Overboeking naar kosten grond- en ontwikkelposities	-18.670
Overboeking naar nog te betalen kosten	821
Waardeverandering	11.072
<b>TOTAAL MUTATIES</b>	<b>-50.632</b>
<i>Stand per 31 december 2012</i>	
Verkrijgingsprijzen	25.421
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.946
<b>MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2012</b>	<b>15.475</b>

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 3,7 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2011: € 5,8 miljoen). Voor DAEB projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,55%. Voor niet-DAEB activiteiten werd een gemiddelde rentevoet van 4,55% gehanteerd. Aan de creditzijde van de balans is een voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings opgenomen.

### Financiële vaste activa

	3.1	3.2	3.3	
x € 1.000	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Overige langlopende vorderingen	Totaal
<b>Stand 1 januari 2012</b>	<b>97.070</b>	<b>51.487</b>	<b>17.712</b>	<b>166.269</b>
Uitname Far West	-81.971	-	-	-81.971
Investerings / verstrekkingen	15	-	104	119
Vrijval/aflossingen	-474	-	-	-474
Desinvesteringen / aflossingen	-	-	-3.229	-3.229
Dividend	-84	-	-	-84
Herrubricering	1.352	-	-11.745	-10.393
Resultaat deelnemingen	-1.312	-	-	-1.312
Toevoeging ten gunsten van resultaat	-	6.355	-	6.355
<b>STAND 31 DECEMBER 2012</b>	<b>14.596</b>	<b>57.842</b>	<b>2.842</b>	<b>75.280</b>

In 2012 heeft De Key haar lening u/g portefeuille afgebouwd. In 2013 zal nog € 11,7 miljoen worden afgelost, waaronder de lening van Woningbouwstichting Lelystad. Uit dien hoofde is dit bedrag opgenomen onder de post overige vorderingen.

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

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2012
Woningnet NV	Utrecht	5,6%	310
IJburgermaatschappij CV	Amsterdam	33,3%	10.659
IJ-mij beheer BV	Amsterdam	30,0%	26
Woontoren Amsterdam CV	Amsterdam	33,0%	-
Woontoren Amsterdam Beheer BV	Amsterdam	33,3%	-
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV	Amsterdam	12,5%	1.013
Stedenfonds Amsterdam N.V, Amsterdam	Amsterdam	4,2%	2.573
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	<sup>1)</sup>	15
			<b>14.596</b>

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

Doordat De Key de starters renteregeling heeft geïntroduceerd voor de doelgroep met een inkomen tot € 48.710,- wordt deelgenomen in Coöperatief Smart Finance BA. In 2013 zal Woontoren Amsterdam CV en Woontoren Amsterdam Beheer BV worden opgeheven.

### 3.2 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2012	2011
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	37.094	34.150
Compensabele verliezen	20.748	17.337
	<b>57.842</b>	<b>51.487</b>



De post latente belastingvorderingen ad € 57,8 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 4,11% (2011: 4,34%). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 7 miljoen naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. Woonstichting De Key verwacht in de komende jaren het bedrag aan compensabele verliezen te kunnen verrekenen. De niet tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2012 € 17 miljoen. De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2010.

De latentie toe door een toename van de afschrijvingsruimte als gevolg van opleveringen van projecten waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan de WOZ waarde. Daarnaast stijgt de latentie door een toename van de compensabele verliezen door de definitieve aangifte 2010 een hoger verlies is aangegeven dan bij de jaarrekening 2011 is ingeschat.

**Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen**

- Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 337 miljoen (2011: € 337 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 5.084 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 3.737 miljoen. De niet verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 337 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).
- Het tijdelijke verschil inzake sociaal en commercieel vastgoed waarvan verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt € 65,1 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 16,3 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De gemiddelde looptijd bedraagt 3,0 jaar.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,6 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde. In de fiscale openingsbalans zijn de leningen o.g. en u.g. gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, overeenkomstig de regels van VSO2. Het waarderingsverschil tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde wordt als agio / disagio in de fiscale openingsbalans opgenomen. Het agio / disagio wordt jaarlijks op basis van de duration van de leningen evenredig ten laste / ten gunste van het fiscale resultaat verantwoord.
- De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de levensduur. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot

de bodemwaarde is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 140 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 4,11%. De latentie bedraagt ultimo 2012 € 20,2 miljoen.

**Vlottende activa**

x € 1.000	2012	2011
<b>4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	31.818	46.314
Voorziening	-21.201	-19.488
	<b>10.617</b>	<b>26.826</b>
<b>4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	87.411	53.221
Voorziening	-52.094	-26.643
	<b>35.317</b>	<b>26.578</b>
<b>4.3 Overige voorraden</b>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	108.03	84.743
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-65.328	-48.204
Onderhoudsmaterialen	144	173
	<b>42.846</b>	<b>36.712</b>
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>88.780</b>	<b>90.116</b>

**Vastgoed bestemd voor verkoop**

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden. De daling in deze voorraad wordt ondermeer verklaard doordat in 2012 De Key heeft besloten om de onverkochte nieuwbouwwoningen op IJburg terug in de huur te nemen.

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2012 voor een bedrag van € 14,6 miljoen (2011: € 8,0 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,55%. De woningen rondom het Delflandplein zijn voor € 11,7 miljoen overgeboekt van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop. In de voorziening 2012 is voor € 8,5 miljoen aan voorzieningen opgenomen uit de splitsingsbalans van Far West.

**Voorraad grond- en ontwikkelposities**

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

van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 80,7 ha nog een bestemming cultuurgrond. In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond onniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,7 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied (Gruttoweg 1 en 34). In 2011 is 37,8 ha grond in het natuurgebied Oostvaarderswold verkocht. In 2012 heeft een hertaxatie van 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 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. Woonstichting De Key betreft de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen. In 2012 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden. De Key betreft de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen. In 2012 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

In 2008 zijn grond en opstallen aangekocht in Zandvoort ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2013 wordt een deel van de grond en opstallen verkocht. In 2010 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2012 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

In 2007 zijn grond en opstallen aangekocht in Diemen ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2011 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden. In 2012 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

In 2007 is 0,04 ha grond aangekocht aan van Hallstraat in Amsterdam ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2012 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

In 2008 zijn grond en opstallen 0,04 ha aangekocht in Amsterdam aan de Foeliedwarstraat en Rapenburg ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit

onderhanden werken. In 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2012 in een hertaxatie uitgevoerd.

Woonstichting De Key bezit 3,9 ha grond in Diemen aan de Ouddiemerlaan ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2008 zijn de woningen op deze grond gesloopt. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de verdere projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2012 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden.

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 28,4 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal BV (Landgoed Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. In 2012 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden.

In 2007 is 0,95 ha grond aangekocht in Amsterdam aan de Turbinestraat ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2012 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden.

#### 5.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2012	2011
Geactiveerde kosten en toegerekende winsten	21.659	25.372
Af: gedeclareerde termijnen	-16.512	-8.920
Af: projectvoorzieningen	-	-5.521
	<b>5.147</b>	<b>10.931</b>
Waarde van verricht werk	-	-
< gedeclareerde termijnen		
Waarde van verricht werk	5.147	10.931
> gedeclareerde termijnen		

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2012 voor € 5,3 miljoen (2011: € 3,9 miljoen) aan rente geactiveerd. Het betreft de projecten Deo Terrein en Middengebied Noord.

#### 6.0 Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

#### 6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	2012	2011
Huurdebiteuren	7.900	7.784
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-4.689	-4.258
	<b>3.211</b>	<b>3.526</b>

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 2,7% van de huren over 2012 (2011: 3,3%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

**6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

x € 1.000	2012	2011
Vereniging Far West	-	51.168
IJ-mij Beheer BV	18	14
Woonstoren Amsterdam CV	158	1.007
Woonstoren Amsterdam Beheer BV	-	5
	<b>176</b>	<b>52.194</b>

Gelijktijdig met de uitname van de portefeuille Far West is de vordering op Far West betaald.

**6.3 Overige vorderingen**

x € 1.000	2012	2011
Debiteuren	8.508	1.494
Woningbouwstichting Lelystad	11.600	-
Overige vorderingen	2.850	5.930
	<b>22.958</b>	<b>7.424</b>

**7.0 Liquide middelen**

x € 1.000	2012	2011
Vrij opneembare banktegoeden	11.390	5.529
	<b>11.390</b>	<b>5.529</b>

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar.

**8.0 Groepsvermogen**

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

**Voorzieningen****9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

x € 1.000	2012	2011
Stand 1 januari	<b>5.308</b>	<b>19.940</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoeging ten laste van resultaat	2.276	11.684
Vrijval ten gunste van resultaat	-4.622	-17.208
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.844
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-1.552
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-2.962	-9.400
	<b>-</b>	<b>5.308</b>

Eind 2012 geldt dat voor de projecten die in ontwikkeling zijn genomen ten behoeve van de eigen exploitatie dat voorzieningen door juridische verplichtingen reeds zijn benut. Zie de toelichting op de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

**9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen**

x € 1.000	2012	2011
Stand 1 januari	<b>4.718</b>	<b>6.629</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoeging ten laste van resultaat	-77	-1.911
	<b>4.641</b>	<b>4.718</b>

De voorziening latente belastingen in 2012 heeft betrekking op het sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd waarvan de commerciële waarde per PMC hoger ligt dan de fiscale waarde. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 121,3 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 150,2 miljoen. De passieve latentie wordt tegen contante waarde gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen portefeuille vertegenwoordigd) van 4,11% (2011: 4,11%). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 26 jaar. De verwerkte latente belastingverplichting bedraagt € 4,6 miljoen.

**9.3 Voorziening reorganisatiekosten**

x € 1.000	2012	2011
Stand 1 januari	<b>3.377</b>	<b>5.000</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoeging ten laste van resultaat	1.066	-
Onttrekking ten gunste van resultaat	-3.197	-1.623
	<b>1.246</b>	<b>3.377</b>

In 2012 heeft De Key besloten een deel van het bedrijfsonderdeel 'Projectontwikkeling' te reorganiseren. Dit heeft geleid tot een verhoging van de voorziening reorganisatiekosten conform het sociaal plan.

**9.4 Voorziening deelnemingen**

x € 1.000	2012	2011
Stand 1 januari	<b>600</b>	<b>-</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoeging ten laste van resultaat	-	600
Vrijval	-500	-
	<b>100</b>	<b>600</b>

## 9.5 Overige voorzieningen

x € 1.000	2012	2011
<b>Stand 1 januari</b>	<b>12.697</b>	<b>3.404</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Uitname Far West	902	-
Toevoeging ten laste van resultaat	332	2.517
Onttrekking	-1.110	-2.624
Overboeking van voorziening onrendabele investeringen	-	9.400
Overboeking naar voorraad grond	-9.400	-
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>3.421</b>	<b>12.697</b>

De overige voorziening heeft onder andere betrekking op een verlieslatend contracten, afbouw van garantieverplichting voor een verbinding en op juridische geschil.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 0,3 miljoen.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 3,2 miljoen.

### Langlopende schulden

	10.1	10.2	
x € 1.000	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	Totaal
<b>Schuldrestant</b>	<b>50.219</b>	<b>1.329.264</b>	<b>1.379.483</b>
Kortlopende schulden	-17.990	-49.946	-67.936
<b>Stand 1 januari 2012</b>	<b>32.229</b>	<b>1.279.318</b>	<b>1.311.547</b>
<i>Mutaties</i>			
Uitname Far West	-	148.227	148.227
Opgenomen geldleningen	-	70.787	70.787
Contractaflossingen boekjaar	-17.990	-53.142	-71.132
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-17.990</b>	<b>165.872</b>	<b>147.882</b>
<b>Stand 31 december 2012</b>			
<b>Schuldrestant</b>	<b>32.229</b>	<b>1.495.136</b>	<b>1.527.365</b>
Aflossingsverplichting komend jaar	-29.550	-41.453	-71.003
<b>TOTAAL</b>	<b>2.679</b>	<b>1.453.683</b>	<b>1.456.362</b>
Looptijd korter dan 1 jaar	29.550	41.453	71.003
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	761	164.537	165.298
Looptijd langer dan 5 jaar	1.918	1.289.146	1.291.064

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (exclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.488,6 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 38,8 miljoen op verbindingen.

## Woonstichting De Key

De door Woonstichting De Key aangegane leningen zijn ter financiering van de materiële vaste activa in exploitatie. Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1.476,8 miljoen (2011: € 1.471,8 miljoen). Het restant van € 11,7 miljoen wordt geborgd door de gemeente Diemen en Amsterdam.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 4,11% (2011: 4,21%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

## Opbouw portefeuille

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	975.592
Variabel rentende leningen	30.000
Basisrenteleningen	482.988
<b>STAND PER 31 DECEMBER 2012</b>	<b>1.488.580</b>

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het eerstvolgende 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 leningen (zogenoeten roll-over leningen) zijn beide gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van resp. -0,01% en -0,0175% boven op de Euribor. Het renterisico op de 1-maands Euribor is niet afgedekt met rente instrumenten.

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 5 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,10% en 0,50%.

## Rente-*risico*

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

Dit percentage wordt berekend door de som van eindaflossingen en renteconversies van de opgenomen langlopende leningen minus de vrijval van leningen u/g te delen met de som van het langlopende vreemd vermogen inclusief de aflossingverplichting 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- en de roll overleningen (zijnde variabel rentende leningen) in twee lijnen weergegeven.

Het renterisico WSW voor de komende jaren bedraagt 15,89% en 18,53% in respectievelijk 2014 en 2015. Dit zal vanaf 2016 zijn gedaald onder het gestelde maximum van 15% per jaar. Het renterisico wordt voornamelijk veroorzaakt door de conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen. Bij de introductie van dit type lening is de conversieperiode van de liquiditeitsopslag kort gehouden.

Indien geen rekening wordt gehouden met de conversie van de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen bedraagt het renterisico respectievelijk 5,18% en 9,61% en wordt voldaan aan de norm van het WSW. Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 217,9 miljoen en € 236,9 miljoen in respectievelijk 2014 en 2015. De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

x € 1.000.000	2014	2015
Renteconversie regulier	15,2	24,0
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	30,0	30,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	146,9	114,0
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	25,8	68,9
<b>TOTAAL GECORRIGEERD MET LENINGEN U/G</b>	<b>217,9</b>	<b>236,9</b>

Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 5 jaar benaderd. Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%.

x € 1.000.000	2013	2014	2015	2016	2017
Basisrenteleningen	1,0	3,1	5,0	6,0	7,0
Roll-over leningen	0,3	0,3	0,3	0,2	0,1
Overige leningen	0,1	0,2	0,4	0,5	0,4
<b>TOTAAL</b>	<b>1,4</b>	<b>3,6</b>	<b>5,7</b>	<b>6,7</b>	<b>7,5</b>

*Concentratie liquiditeitsrisico*

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
NV Bank Nederlandse Gemeenten	889.245
Nederlandse Waterschapsbank NV	561.552
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	6.403
Overige	34.443
<b>STAND PER 31 DECEMBER 2012</b>	<b>1.488.580</b>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij BNG en NWB. De NV Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG 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 Nederlandse Waterschapsbank NV (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 2012 30,3 jaar (2011: 29,7 jaar).

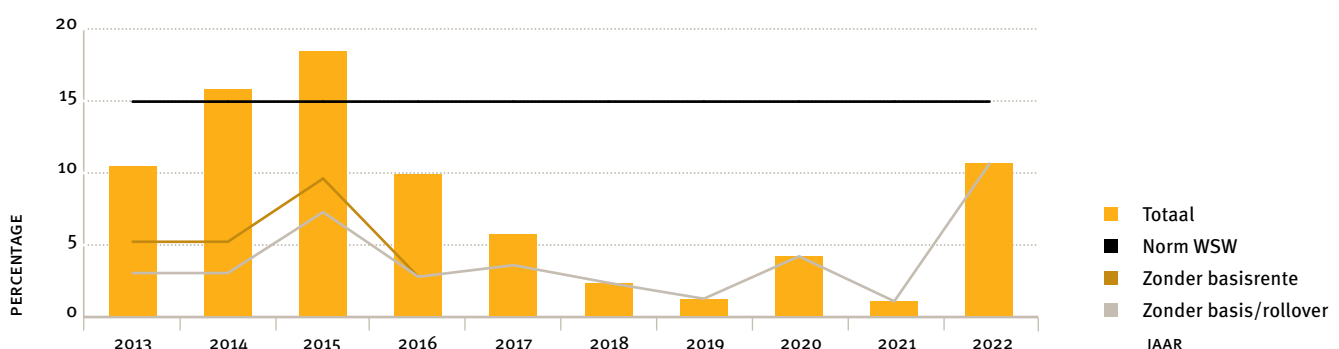
*Duration*

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2012 7,32 jaar (2011: 6,98 jaar).

*Reële waarde*

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

**Figuur 4** Ontwikkeling renterisico



## Leningen in de verbindingen

x € 1.000	VOF IbbA	VOF Deo Terrein	Bouw loods De Key Zandvoort BV	Bouw loods De Principaal V Vastgoed BV	De Principaal BV	Winkelcentrum De Kameleon BV	Lloyd Hotel Beheer BV	Lloyd Hotel Beheer BV	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Totaal
Saldo 1 januari 2012	-	9.261	900	2.270	11.000	-	8.760	3.011	6.500	41.702
Mutatie	2.000	-5.500	-900	-207	-11.000	13.333	-480	-162		-2.916
<b>SALDO</b>	<b>2.000</b>	<b>3.761</b>	<b>-</b>	<b>2.063</b>	<b>-</b>	<b>13.333</b>	<b>8.280</b>	<b>2.849</b>	<b>6.500</b>	<b>38.786</b>
<b>31 DECEMBER 2012</b>										

### VOF IbbA

De NV Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) heeft een lening verstrekt aan VOF IbbA van € 4,0 miljoen. Woonstichting Lieven de Key heeft vanuit de VOF een belang van 50%. De lening heeft een looptijd van 10 jaar en loopt van 16 januari 2012 tot 17 januari 2022. De verschuldigde rente bedraagt 3,35%. Er zijn geen zekerheden gesteld.

### VOF Deo Terrein

De Rabobank heeft een lening verstrekt aan VOF Deo Terrein van € 32,5 miljoen. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2014. De verschuldigde rente bedraagt 3 maands-Euribor met een opslag. Ultimo 2012 bedraagt de schuldrestant, voor het gedeelte van Bouwloods De Principaal III BV in de VOF, € 3,761 miljoen. Holding De Key BV staat borg voor de financiering tot 1 april 2014.

### Bouwloods De Key Zandvoort BV

FGH bank had een lening van € 0,9 miljoen verstrekt aan Bouwloods De Key Zandvoort BV. De bank had een hypotheek verkregen op de grond en de opstallen. De lening is in 2012 in het geheel afgelost.

### Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV

Rabobank heeft een tweetal hypotheekleningen verstrekt aan Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV. De rente is variabel op basis van 3 maands-Euribor. De schuldrestanten ultimo 2012 bedragen € 1,115 miljoen en € 0,947 miljoen.

### De Principaal BV

FGH Bank had een lening verstrekt aan De Principaal BV ten behoeve van de financiering van het oude winkelcentrum Kraaiennest. De lening bedroeg € 11 miljoen. De verschuldigde rente bedroeg 3 maands-Euribor met een opslag. De FGH Bank had een hypothecaire zekerheid verkregen op Kraaiennest 10 tot en met 67 te Amsterdam. Woonstichting De Key stond borg voor de aflossing van de financiering tot een maximum van € 11 miljoen tot 1 april 2013. Holding De Key BV stond borg voor de betaling van de rentelasten uit de financiering tot 1 april 2013. De lening had een looptijd tot 1 april 2013 en is in 2012 in het geheel afgelost vanwege de oplevering van het nieuwe winkelcentrum De Kameleon.

### Winkelcentrum De Kameleon BV

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon BV ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt nominaal € 14,6 miljoen. De eerste tranche van de lening groot € 13,4 miljoen is in 2012 opgenomen en verwacht wordt dat de tweede tranche van € 1,2 miljoen in 2013 wordt opgenomen. De verschuldigde rente bedraagt 2,489% en staat vast tot 15 september 2015. De lening heeft een looptijd tot 15 september 2017. De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op het winkelcentrum aan de Karspeldreef te Amsterdam.

Aan deze lening zijn de volgende convenanten verbonden:

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

Aan dit convenant wordt voldaan.

### Lloyd Hotel Beheer BV

Lloyd Hotel Beheer BV heeft een tweetal leningen van het NRF-fonds. De leningen hebben een nominale waarde van € 3,303 miljoen en € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt respectievelijk 20 en 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijkse annuïteiten met een rentepercentage van respectievelijk 5,0% en 1,3%. Het NRF-fonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening met een nominale waarde van € 3,303 miljoen is verstrekt onder garantie van Woonstichting De Key. De lening met een nominale waarde van € 0,7 miljoen is verstrekt onder garantie van de gemeente Amsterdam. De schuldrestanten ultimo 2012 bedragen respectievelijk € 2,337 miljoen en € 0,512 miljoen. Daarnaast heeft Stichting Loods 6 de lening nominaal € 12 miljoen, die door de SNS Property Finance als hypothecaire lening is verstrekt, doorgeleend aan Lloyd Hotel Beheer BV. Deze lening heeft ultimo 2012 een schuldrestant van € 8,280 miljoen.

### Stichting Loods 6

Door de SNS Property Finance is een hypothecaire lening verstrekt aan Stichting Loods 6 groot € 12,0 miljoen alsmede een kredietfaciliteit van € 250.000. De lening is doorgeleend aan Lloyd Beheer BV. Als zekerheid zijn geboden het pand van Loods 6 aan de KNSM-laan te Amsterdam en de vorderingen uit de huurovereenkomsten. Stichting Kunstwerk Loods 6 heeft deze overeenkomst mede ondertekend. De lening heeft een looptijd tot en met 2029. De verschuldigde rente bedraagt het 1 maands-Euribor tarief met een opslag van 2,75%. De schuld-



restant ultimo 2012 bedraagt € 8,280 miljoen. Als convenant is aan deze lening een minimale garantievermogen van deze entiteit van 20% verbonden. Aan deze eis wordt voldaan.

**Stichting Beheer Hoogte Kadijk**

Door de FGH Bank is een lening van € 6,5 miljoen verstrekt. Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk te Amsterdam is als hypothecaire zekerheid afgegeven. De verschuldigde rente bedraagt het Interbancair tarief met een opslag van 1,35%. Deze lening loopt tot 1 februari 2013, waarna deze kan worden voortgezet.

**10.3 Overige langlopende schulden**

x € 1.000	2012	2011
<i>Stand per 1 januari 2011</i>	<b>3.186</b>	<b>2.239</b>
Vermeerdering waarborgsommen	1.827	1.629
Vermindering a.v.g. terugbetaling	-1.882	-703
Aflossing	-272	-
Rente	21	21
<b>STAND PER 31 DECEMBER 2012</b>	<b>2.880</b>	<b>3.186</b>

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

**Kortlopende schulden**

**11.1 Schulden aan kredietinstellingen**

x € 1.000	2012	2011
Kasgeldleningen	149.625	183.100
Bankkrediet	8.681	9.694
Aflossingsverplichting geldleningen	71.003	67.936
<b>TOTAAL</b>	<b>229.309</b>	<b>260.730</b>

Onder het bankkrediet is voornamelijk een rekening courant begrepen die deel uitmaakt van een parapluovereenkomst van Woonstichting De Key met haar dochterondernemingen waarop onderlinge rentecompensatie plaatsvindt. De kredietfaciliteit bedraagt ultimo 2012 € 169,6 miljoen (2011 € 188,5 miljoen).

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2012 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit <sup>1)</sup> x € 1.000.000	Entiteit
BNG	80	De Key
ING	8,625	De Key
ABN AMRO	50	De Key
BNG	31	Holding De Key BV

1) Euribor + opslag

**11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

x € 1.000	2012	2011
Ijburgermaatschappij CV	9.059	7.896
Vennoten Pontsteiger	965	949
<b>TOTAAL</b>	<b>10.024</b>	<b>8.845</b>

**11.3 Overlopende passiva**

x € 1.000	2012	2011
Niet vervallen rente op geldleningen	24.786	22.523
Te verrekenen met bewoners	3.275	4.092
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	0	0
Vooruitontvangen huur	3.394	2.826
Nog te betalen kosten	8.785	10.296
<b>TOTAAL</b>	<b>40.240</b>	<b>39.737</b>

**11.4 Financiële instrumenten**

**Algemeen**

De toegelaten instelling maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. De toegelaten instelling maakt geen gebruik van financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken.

**Liquiditeitsrisico**

De toegelaten instelling en haar nevenstructuur beschikt ultimo 2012 over een nog op te nemen kredietfaciliteit respectievelijk € 29,9 miljoen en € 6,8 miljoen.

Per 31 december 2012 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 2 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	71	16,3	148,9	1.291,10
Kasgeldleningen	149,6			

De onderneming ziet erop toe, dat er voldoende liquiditeiten zijn om de verwachte operationele kosten te dekken inclusief het voldoen aan de financiële verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor zowel de toegelaten instelling als de nevenstructuur van respectievelijk € 138,6 miljoen en € 31,0 miljoen. Ultimo 2012 was er een kredietruimte van respectievelijk € 29,9 miljoen en € 6,8 miljoen.

**Kredietrisico**

De toegelaten instellingen loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 37,1 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 30,6 miljoen. Het kredietrisico op het bank

krediet bedraagt € 8,7 miljoen. Het bankkrediet is voornamelijk opgenomen bij de BNG.

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 3,2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (langlopend en kortlopend) € 14,7 miljoen en heeft betrekking op de meerdere deelnemingen. Zie voor een nadere toelichting punt 3.1 en 6.3.

#### **Renterisico en kasstroomrisico**

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en 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 renteherziening- 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 2012 € 1.972,6 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikt makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2012. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2012 € 1.488,6 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2012 € 36,8 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikt makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2012. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2012 € 38,8 miljoen.

#### **Valutarisico**

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

#### **Prijrisico**

De toegelaten instelling heeft beleggingen in vastrentende waarden. De lening met Woningbouwstichting Lelystad wordt in 2013 afgelost en derhalve loopt Woonstichting De Key hierover geen prijsrisico meer.

## **Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen**

#### **403-verklaring**

Holding De Key BV heeft 403-verklaringen afgegeven voor de onderstaande rechtspersonen:

- Exploitatiemaatschappij De Key BV;
- Bouwen De Principaal BV;
- Diensten De Key BV.

Bouwen De Principaal BV heeft een 403-verklaring afgegeven voor Bouwloods de Principaal V BV Holding, De Key BV heeft een 403-verklaring afgegeven aan Lloyd Hotel Beheer BV.

Holding De Key BV verklaart zich hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden die voortvloeien uit de rechtshandelingen van de bovengenoemde verbindingen.

#### **Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden**

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

#### **Rechterlijke procedures & claims**

Er lopen claims en procedures waarvan thans de uitkomst niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Hiervoor zijn voornamelijk geen baten en lasten opgenomen. Overigens schat Woonstichting De Key in dat deze claims en procedures voor de jaarrekening geen materiële betekenis zullen hebben.

#### **Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2012 € 56,9 miljoen (2011: € 56,7 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2011: 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 risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld, dat zij ultimo 2012 niet beschikten over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling te kunnen opvangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. En hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.



### **Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing**

Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met NV Bank Nederlandse Gemeenten ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 4,1 miljoen). In 2012 bedroeg de rente en aflossing € 0,3 miljoen.

Stichting Brasa, de Raad van Commissarissen van Woningstichting Sekrepatu, heeft besloten om Woningstichting Sekrepatu te verzelfstandigen en de aangegane garantieverplichtingen af te bouwen. Om dit te realiseren zal de gegarandeerde leningenportefeuille lokaal worden hergefinancierd. Voor de afbouw van de afgegeven garanties is in 2012 een voorziening in de jaarrekening opgenomen. Naar verwachting zal de herfinancieringsoperatie in 2013 worden afgerond.

### **VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)**

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor +opslag. Daarnaast is een vastrentende kapitaalmarktlening van € 4,0 miljoen opgenomen voor de duur van 10 jaar tegen 3,35%.

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

### **Scheepmakerkwartier in Haarlem**

Holding De Key BV heeft een garantie aan de gemeente Haarlem afgegeven voor de nakoming door de Principaal BV van diens verplichtingen voortvloeiende uit de op 26 oktober 2011 gesloten realisatieovereenkomst. Deze verplichtingen zijn van toepassing op fase 1 en de bouw start indien 70% is voorverkocht.

### **Garantstelling IJburg Haveneiland West en Rieteland Oost**

De Key neemt middels Driedee BV deel in de IJburgermaatschappij CV en heeft zich verplicht om via Driedee BV te zorgen voor voldoende financiering, zodat Driedee de verplichtingen richting de CV kan nakomen. Driedee BV is voor 33,0% stille vennoot in de IJburgermaatschappij CV. Deze CV ontwikkelt en realiseert projecten op IJburg Haveneiland West. Een deel van de projecten is gerealiseerd en opgeleverd. Het laatste project, Blok 20, moet nog worden uitgevoerd. Het project is 'on-hold' gezet vanwege het niet behalen van de voorverkoopdrempel. De grond is door de CV betaald, maar nog niet geleverd en er zijn ontwikkelkosten gerealiseerd. In de jaarrekening 2012 van De Key is een voorziening verantwoord.

### **Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuisvesting Houthavens**

Indien er onmiddellijk na vijf jaar (september 2009) geen vervangende locatie(s) beschikbaar zouden zijn, garandeert de gemeente Amsterdam een bijdrage op de onrendabele exploitatie. De maximale bijdrage bedraagt € 9,4 miljoen in jaar zes en loopt af naar € 1,9 miljoen in jaar tien. Vanaf jaar elf is de bijdrage nihil. De gemeente (het stadsdeel) gedooft thans een verlenging van de beschikbaarheid van de locatie tot en met eind 2013.

### **Garantstelling Deo Terrein**

De garantstelling voor de financiering van VOF Deo Terrein door Holding De Key BV tegenover de FGH Bank bedraagt per ultimo 2012 maximaal € 3,76 miljoen (31 december 2011: € 9,26 miljoen). AM BV is hoofdelijk aansprakelijk voor de andere € 3,76 miljoen van deze financiering. De financiering loopt af op 1 januari 2014.

### **VOF Nieuw Delflandplein**

VOF Nieuw Delflandplein is in het verleden een koopovereenkomst onder opschortende voorwaarde aangegaan met Vereniging Far West inzake de levering van diverse gronden met opstellen voor een koopprijs van € 27,11 miljoen. In verband met de juridische splitsing van de Vereniging Far West in 2012 is deze verplichting overgegaan naar Woonstichting De Key. De vennootschap heeft zich in het kader van projectontwikkeling verplicht tot verwerving van onroerend goed voor € 4 miljoen op 1 januari 2014.

### **VOF Pontsteiger**

VOF Pontsteiger heeft een verplichting tot afname van de locatie in de vorm van erfpacht voor een bedrag van € 16 miljoen exclusief omzetbelasting op prijspeil 2006 (maandelijkse indexatie vanaf 2007).

Met de Gemeente wordt onderhandeld over de afwikkeling van deze verplichting.

### **Financieringsarrangement Holding De Key BV**

Holding De Key BV heeft een financieringsarrangement bij de BNG van € 31,0 miljoen. Op dit arrangement kan onder voorwaarden worden getrokken met inzet van bezit die hypothecair is bezwaard. Woonstichting De Key heeft de zekerheid verstrekt, dat het eigen vermogen in Holding De Key BV minimaal 15% zal bedragen en deze in stand wordt gehouden door verplichte bijstorting. Er vindt jaarlijkse revisie plaats aan de hand van de jaarrekening van Holding De Key BV.

### **Aangegane investeringsverplichtingen**

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 22,8 miljoen (2011: € 35,0 miljoen).

### **Erfpachtverplichtingen**

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 3,6 miljoen (2011: € 3,1 miljoen) tot het jaar 2045.

### Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2012 zijn 25 woningen verkocht met de Starters renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. 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 De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten van 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.

### Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2012 voor een bedrag van € 9,1 miljoen aan overige verplichtingen (2011: € 10,8 miljoen). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

*x € 1.000*

Korter dan 1 jaar	4.352
Tussen 1 en 5 jaar	4.258
Langer dan 5 jaar	523
<b>TOTAAL</b>	<b>9.133</b>

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012

## 12 Huren

x € 1.000	2012	2011
Netto huren	194.698	167.674
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-6.673	-4.499
	<b>188.025</b>	<b>163.175</b>

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 2,67% (2011: 1,85%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,13% (2011: 0,21%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2012 verhoogd met 2,3% (2011: 1,3%).

## 13 Opbrengsten servicecontracten

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

## 14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000	2012	2011
Erfpacht	3.596	3.145
Belastingen exploitatie	9.802	8.485
Verzekeringen	1.849	1.539
Mutatie dubieuze debiteuren	1.207	2.378
Overig	22	27
	<b>16.476</b>	<b>15.574</b>

## 15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2012	2011
Planmatig onderhoud	30.285	21.299
Mutatieonderhoud	7.543	6.401
Reparatie- / klachtenonderhoud	11.314	12.655
Toegerekende organisatiekosten	-3.951	-3.996
	<b>45.191</b>	<b>36.359</b>

## 16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2012	2011
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	417	379
Algemeen beheer VvE's	1.212	1.042
Toegerekende organisatiekosten	11.143	11.351
Diversen	-1.881	2.570
	<b>10.891</b>	<b>15.342</b>

### Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie,

verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten.

x € 1.000	2012	2011
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	16.798	18.970
Sociale lasten	2.423	2.681
Pensioenen	4.086	4.770
Overige personeelskosten	1.684	1.231
	<b>24.991</b>	<b>27.652</b>

### Personeelsbestand

Eind 2012 bedraagt het aantal vaste fte's 325 (2011: 336). Het aantal fte's is als volgt verdeeld over de functionele gebieden:

x € 1.000	2012	2011
Ondersteunende diensten	68	69
Wonen	139	120
Bouwen	36	44
Vastgoedonderhoud	82	103
	<b>325</b>	<b>336</b>

Er is sprake van een verschuiving tussen wonen en vastgoedonderhoud door gewijzigde aansturing van de afdeling bedrijfsbureau. Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

### Pensioenlasten

De medewerkers van De Key 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 het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2012 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 106%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2012 is dit niet aan de orde.

### 17 Omzet vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft met name betrekking op de projecten :Kraaiennest oud en Brediusshal.

### 18 Verkoop vastgoedportefeuille en voorraden

In 2012 zijn vanuit bestaand bezit 167 woningen en 9 niet-woningen verkocht (2011: 126 woningen en 7 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 92 woningen en 122 niet- woningen uit complexmatige verkopen gerealiseerd. 102 woningen zijn verkocht vanuit transformatieprojecten. Uit nieuwbouw zijn 26 woningen en 61 niet-woningen verkocht. De verkoopkasstromen DEAB bedragen € 21,925 miljoen. De verkoopkasstromen niet DEAB bedragen € 57,872 miljoen.

### 19 Overige waardeveranderingen voorraden

x € 1.000	2012	2011
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-3.095	-5.960
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-19.719	10.267
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-1.121	-1.771
	<b>-23.936</b>	<b>2.536</b>

De waardeverandering grond – en ontwikkelposities is de mutatie als gevolg van taxaties en hertaxaties. Zie voor nadere toelichting de voorraad grond.

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft o.a. de volgende projecten: Scheepmakerskwartier (€ 6,6 miljoen); Tabak 1+2 (5,9 miljoen); Sonneborn (€ 2,6 miljoen); Deo Terrein (€ 2,1 miljoen) en Houthavens (€ 2,0 miljoen).

### 20 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

x € 1.000	2012	2011
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	6.334	-492
Waardeveranderingen sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-62.482	-770
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.743	13.909
	<b>-43.405</b>	<b>12.648</b>

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

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft met name de volgende projecten: Kiezel (€ 1,1 miljoen): overboeking naar de voorraad grond; Tabak 1+2 (€ 2,1 miljoen): verschuiving van vastgoed bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop; St Jan De Doper (€ 2,5 miljoen); Overamstelstraat (€ 1,9 miljoen).

### Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

#### Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 3.699 miljoen (2011: € 3.454 miljoen).

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

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

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

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

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen

huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip ‘marktwaarde’. De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de woningportefeuille zijn:

- disconteringsvoet van 7,2% (2011 7,3%);
- exit yield uitponden na 15 jaar van 5,4% (2011 5,3%);
- exit yield doorexploiteren na 15 jaar 5,6% (2011 5,6%);
- vrije verkoopwaarde per m2 €2.781 (2011 €2.939);
- Contracthuur per eenheid per maand €432 (2011 €410);
- Markthuur per eenheid per maand €719 (2011 €703);
- Beheerkosten per eenheid per jaar €341 (2011 €333);
- Onderhoudskosten per eenheid per jaar €697 (2011 €682);
- Belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar €281 (2011 €272).

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

- disconteringsvoet 7,6% (2011 7,6%);
- exit yield 8,7% (2011 8,9%);
- contracthuur per m2 per jaar €130 (2011 €121);
- markthuur per m2 per jaar €128 (2011 €123);
- leegstandspercentage 8,0% (2011 8,8%);
- onderhoudskosten per m2 €5,0 (2011 €5,1);
- beheerkosten % van de jaarhuur 2,4% (2011 2,4%);
- zakelijke lasten per m2 €4,7 (2011 €4,4).

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

- disconteringsvoet 7,5% (2011 7,5%);
- exit yield 7,3% (2011 7,3%);
- contracthuur per contract €56 (2011 €63);
- markthuur per contract €118 (2011 €128);
- onderhoudskosten per eenheid €67 (2011 €63);
- beheerkosten per eenheid €36 (2011 €35).

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS (Interest Rate Swap). Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2012 bedraagt de basis IRS 2,51% (2011: 3,06%) en de risico-opslag 4,69% (2011: 4,24%) hetgeen resulteert in een gewogen gemiddelde disconteringsvoet van 7,2% (2011: 7,3%). Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 6,65% tot 7,40% (2011: 6,75% tot 7,50%).

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

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

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde exit yields liggen tussen de 4,2% en 8,5 %. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huur-opbrengst te delen door de exit yield. De op de markt, waarop de toegelaten instellingen actief, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur.

Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

De waarderingen zijn intern opgesteld met gebruikmaking van de taxatie management support van IPD. Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31-12-2012 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderingen uitgevoerd. Ook voor de waarderingen per 31-12-2011 en 31-12-2010 is steeds 1/3e deel van de portefeuille gevalideerd door de taxateur. Daarnaast heeft de taxateur de bij de waardering gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek gevalideerd. De taxateur heeft aannemelijkheidsverklaringen afgegeven voor de waarderingen per 31-12-2010, 31-12-2011 en 31-12-2012.

Beperkingen met betrekking tot de aanwendbaarheid van vastgoedbeleggingen of de inbaarheid van opbrengsten (bij exploitatie of vervreemding) zijn in de waardering meegenomen. Op basis van de prestatieovereenkomst met de Gemeente Amsterdam is tot en met 2020 de verkoop van sociale huurwoningen op een aantal nieuwbouwlocaties op IJburg niet toegestaan. Met de overige gemeenten zijn prestatieafspraken in onderhandeling of niet aanwezig. In de toekomst kan de marktwaarde in verhuurde staat verder afnemen als het toezicht op de corporatie door de gemeenten wordt verstevigd zoals

aangekondigd in de nieuwe Woningwet en beklemmingen ten aanzien van het vastgoed tussen corporatie en gemeenten worden afgesproken.

## Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2012 met € 245 miljoen toegenomen van € 3.454 miljoen naar € 3.699 miljoen. Deze waardeontwikkeling is als volgt opgebouwd.

<i>x € 1.000</i>	
uitname Far West	284.579
investeringen	2.203
desinvesteringen	-66.047
oplevering nieuwbouw/transformatie	81.117
overboeking uit voorraad vastgoed bestemd voor koop	11.314
overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-11.719
herwaarderingen	-56.148
<b>TOTAAL MUTATIES WAARDERING</b>	<b>245.299</b>

### Investeringen

In 2012 is voor een bedrag van € 2 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedbeleggingen.

### Opleveringen Nieuwbouw

De stichtingskosten van deze eenheden zijn € 99 miljoen geweest, het onrendabel bedroeg € 18 miljoen. Per saldo is als gevolg van opleveringen de marktwaarde in verhuurde staat met € 81 miljoen toegenomen. De voornaamste oplevering betreft de Kameleon.

### Desinvesteringen

De desinvesteringen hebben betrekking op gerealiseerde verkopen. De marktwaarde in verhuurde staat is als gevolg van de desinvesteringen met € 66 miljoen gedaald.

### Verwerving Far West

In 2012 is de splitsing van Far West geëffectueerd. De marktwaarde van de Far West portefeuille die bij de splitsing is overgegaan naar Woonstichting De Key bedroeg € 284 miljoen. Tot en met 2011 heeft De Key haar belang in Far West onder deelnemingen verantwoord.

### Overboeking uit voorraad vastgoed bestemd voor koop

Twee complexen op IJburg zullen vanwege langdurige verkoopleegstand teruggenomen worden in de huur.

### Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

In 2012 zijn een drietal complexen die grotendeels leeg staan, dan wel tijdelijk verhuurd zijn, met een waarde van € 12 miljoen als (her-)ontwikkelingsobject opgenomen.

### Herwaarderingen

De herwaarderingen ad € 56 miljoen negatief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde. De belangrijkste wijzigingen van parameters en uitgangspunten zijn de volgende geweest:

#### a. Verkoopwaarde

De verkoopwaarde in 2012 is met 4,8% gedaald. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde van € 88 miljoen. Ten opzichte van 2011 is rekening gehouden met een verdere daling van de verkoopwaarden de komende drie jaren van in totaal 5%. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde van € 22 miljoen. Daarnaast is de kans dat vastgoed bij mutatie wordt verkocht gedaald pessimistischer ingerekend. Dit leidt tot een daling van € 40 miljoen. Daartegenover staat dat de overdrachtsbelasting op woningen permanent is gedaald. Hierdoor stijgt de marktwaarde met € 35 miljoen. Het totale effect van de ontwikkeling in de verkoopwaarde bedraagt € 115 miljoen.

#### b. Ontwikkeling huur

De stijging in 2012 van respectievelijk de actuele huur, de maximaal redelijke huur (huurharmonisatie) en de markthuurlast was respectievelijk 5,4%, 2,6% en 2,2%. Deze stijgingen hebben de marktwaarde met € 65 miljoen doen toenemen.

#### c. Parameters

Dit betreft de volgende variabelen:

Disconteringsvoet; de disconteringsvoet is gedaald met gemiddeld 0,1 %, als gevolg daarvan is de marktwaarde met € 22 miljoen gestegen.

Exit Yield: de wijziging van exit yield op complexniveau hebben de marktwaarde met € 5 miljoen doen dalen.

Exploitatielasten; als gevolg van gestegen exploitatielasten is de marktwaarde met € 8 miljoen gedaald.

Indexeringen; de indexering van opbrengsten en kosten zijn in 2012 met 0,05%-0,13%; het effect op de marktwaarde is een daling met € 3 miljoen.

Overige mutaties hebben een negatief effect van € 5 miljoen.

#### d. BOG en parkeren

Als gevolg van voornamelijk contractherzieningen is de marktwaarde van BOG en parkeren met € 7 miljoen gedaald.

### Effecten Woonakkoord op marktwaarde in verhuurde staat

Het op 13 februari 2013 gesloten Woonakkoord beïnvloedt de kasstromen van de exploitatie van huurwoningen. Voor de eigenaar gaan als gevolg van het invoeren van een verhuuderheffing de exploitatielasten omhoog. Op basis van het aantal zelfstandige woningen met een huurprijs onder de € 664,66 per maand per 31 december 2012 is een schatting gemaakt van de verhuurdersheffing. De verwachte gemiddelde heffing per jaar voor de komende 15 jaar bedraagt € 842 per eenheid, waarvoor een heffing verschuldigd is.



Het huurbeleid biedt vanaf 2013 de mogelijkheid om de huren jaarlijks te verhogen 1,5%-4% boven de inflatie, afhankelijk van het jaarinkomen van de huurder.

Met behulp van het rekenmodel dat voor de waardering op marktwaarde in de verhuurde staat is gebruikt is een inschatting gemaakt van de effecten van enerzijds de verhuurdersheffing en anderzijds het huurbeleid op de marktwaarde. Ten aanzien van het huurbeleid is daarbij het uitgangspunt gekozen om de contracturen gedurende de DCF periode met 1,5% boven de inflatie te laten stijgen. De ontwikkeling van de markthuurlast is gedurende deze periode gelijkgesteld aan de inflatie. De verhuurdersheffing is als exploitatielast gedurende de hele DCF periode ingerekend. Bij de inschatting van het effect op de marktwaarde is geen rekening gehouden met een mogelijk effect op de disconteringsvoet en exit yield.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten is het effect van het woonakkoord zeer beperkt, en daalt de marktwaarde met € 4,0 miljoen (0,1%).

### Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

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

#### Uitgangspunten bedrijfswaarde

##### Kasstroomgenererende eenheden

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

#### Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

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

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroomgenererende eenheid. De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus. De uitgaven voor erfpachtherziening zijn gebaseerd op erfpachtadministratie.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 9.300 woningen (2011: 7.500 woningen) geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 1.559 woningen (2011: 1.845 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 178,2 miljoen (2011: € 268,4 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingsystematiek van het CFV (2010: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

	INFLATIE		HARMONISATIE		HUURDERVING		ONDERHOUDSLASTEN		VARIABLE LASTEN	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
2012	2,50%	2,00%		2,19%		2,00%		1,50	2,50%	2,00%
2013	2,75%	2,00%	1,73%	1,79%	2,09%	2,00%	2,00%	1,75%	3,75%	2,00%
2014	2,00%	2,00%	1,32%	1,87%	2,06%	2,00%	3,00%	2,17%	3,00%	2,00%
2015	2,00%	2,00%	1,21%	1,77%	2,05%	2,00%	3,00%	2,58%	3,00%	2,00%
2016	2,00%	2,00%	1,17%	1,72%	2,04%	1,50%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%
2017	2,00%	2,00%	1,08%	0,00%	2,02%	1,50%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%
2018 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,02%	1,50%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2011: oplopend tot 100% van maximaal redelijke huur). In 2012 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2011: 5 jaar);
- disconteringsvoet van 5,25 % (2011: 5,25 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend, van 10 jaar tot 49 jaar (2010: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 26,7 jaar (2011: 25,6 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2011: medio jaarmodel);
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

Voor de waardering van het bezit in de VOF IbbA en de Beurs van Berlage Vastgoed BV is afgeweken van de bedrijfswaarde. Dit bezit is tegen taxatiewaarde gewaardeerd.

### Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar toegenomen met € 145,8 miljoen. Deze toename is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

<b>Bedrijfswaarde 2011</b>	
Bedrijfswaarde bezit De Key	1.726.943
Bedrijfswaarde bezit Far West	208.452
<b>BEDRIJFSWAARDE 2011</b>	<b>1.935.395</b>
<b>Autonome ontwikkeling</b>	
Vrijval kasstromen	-127.942
Effect één jaar opschuiven	127.558
	<b>-384</b>
<b>Gevolgen mutaties bezit</b>	
Aangekocht bezit / overboeking uit voorraden	79
Nieuwbouw bezit	89.481
Sloop en overige mutaties	-20.224
	<b>69.336</b>
<b>Verkoop</b>	
	<b>-104.686</b>
<b>Parameterwijzigingen</b>	
Indexaties	-4.429
Levensduren	111.481
	<b>107.052</b>
<b>Exploitatie uitgangspunten</b>	
Huuropbrengsten	-51.904
Onderhoudskosten	146.412
Zakelijke en overige lasten	-6.675
Dekking organisatiekosten	-13.397
	<b>74.436</b>
<b>Totaal mutaties</b>	
	<b>145.754</b>
<b>BEDRIJFSWAARDE 2012</b>	<b>2.081.149</b>

### Autonome ontwikkeling -€ 0,4 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2012 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2012). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2012 wegvallen (- € 128 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 127,6 miljoen).

### Voorraadmutaties + € 69,3 miljoen

In 2012 zijn verhuureenheden nieuw opgeleverd. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 89,5 miljoen. Als gevolg van sloop, samenvoegen en gerealiseerde verbeteringen neemt de bedrijfswaarde af met in totaal € 5,3 miljoen. Door het overbrengen naar vastgoed in ontwikkeling van 181 eenheden Delflandplein, Poeldijkstraat, Overschiestraat en Rijswijkstraat neemt de bedrijfswaarde met € 14,9 miljoen af.

### Verkoop - € 104,7 miljoen

In de bedrijfswaarde worden voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. Doordat de verkoopwaarde in 2017 hoger is dan de ingerekende verkopen in 2012 neemt doordat één jaar opgeschoven wordt in de tijd de contante waarde van de verkopen met € 30,1 miljoen toe. In 2012 zijn de gerealiseerd verkopen hoger dan de ingerekende verkopen in 2012. Hierdoor blijven minder woningen in exploitatie en neemt de bedrijfswaarde af met € 40,4 miljoen. Door de lagere mutatiegraad, de lagere verkoopkans, lagere verkoopprijzen en hogere verkoopkosten, onder andere als gevolg van verkoopbevorderende maatregelen (startersrenteregeling) neemt de bedrijfswaarde af met € 56,3 miljoen. Als gevolg van de dalende prijsontwikkeling in de komende jaren neemt de bedrijfswaarde met € 38,0 miljoen af.

### Parameterwijzigingen + € 107,1 miljoen

Ten opzichte van 2011 is de inschatting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat de prijsinflatie in 2012 en 2013 licht zal toenemen. Dit heeft een positief effect op de huurstijging in deze jaren, waardoor de bedrijfswaarde met € 37,4 miljoen toeneemt. Daarentegen is het effect op de exploitatiekosten € 4,9 miljoen negatief. De indexeringskosten is 1% hoger dan in 2011. De bedrijfswaarde neemt hierdoor af met € 37,6 miljoen.

Aan de hand van funderingsonderzoek uitgevoerd door een externe partij en rekening houdend met de uitgangspunten in de portefeuillestrategie heeft een beoordeling van de ingerekende levensduren plaatsgevonden. Ook heeft een beoordeling van de levensduren van de complexen in de verkoopvijver plaatsgevonden aan de gestelde kwaliteitseisen bij verkoop. Door deze beoordeling stijgt de gemiddelde levensduur van het bezit met 2,5 jaar. De bedrijfswaarde neemt hierdoor toe met € 111,5 miljoen.

### Exploitatie uitgangspunten + € 74,4 miljoen

In 2012 is door Woonstichting De Key de vastgestelde portefeuillestrategie verder uitgewerkt in strategieën per complex en is het bezit strategisch gelabeld. Hierbij is ook het streefhuurbeleid herzien ten behoeve van het op peil houden van voldoende aanbod voor de primaire doelgroep. In totaal heeft dit



een negatief effect op de bedrijfswaarde van € 19,7 miljoen. De dalende tendens van de mutatiegraad en de verwachting over de toekomstige ontwikkeling hiervan heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde van € 32,2 miljoen.

In 2011 is voor het gehele bezit de technische staat beoordeeld aan de hand van technische meerjarenplanningen. Hierdoor is Woonstichting De Key in staat haar toekomstige onderhoudslasten nauwkeuriger in te schatten. Dit heeft geleid tot een verhoging van de jaarlijkse onderhoudslasten om te voldoen aan het kwaliteitsniveau die Woonstichting De Key aan haar complexen stelt. Bij de uitwerking van de portefeuillestrategie in 2012 is tevens het investerings- en onderhoudsbeleid geherdefinieerd. Renovaties en omvangrijke onderhoudsprojecten kwalificeren daardoor niet meer als instandhoudingsonderhoud maar zijn op middenlange termijn onderdeel van levensduurverlengende investeringsbesluiten. Daarnaast is De Key gedurende 2012 in staat geweest een verbeteringslag te maken in de kwaliteit van de technische meerjarenplanningen, waardoor de gemiddelde onderhoudslasten dalen. De bedrijfswaarde neemt hierdoor toe met € 146,4 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 6,7 miljoen door hogere diverse portefeuillelasten, waaronder huurderiving en de verhuurderheffing over 2013 en een stijging van de zakelijke lasten, ondermeer door de hogere assurantiebelasting.

De bedrijfswaarde neemt af met € 13,4 miljoen doordat minder dekking van organisatiekosten is ingerekend, voornamelijk als gevolg van de sterk afgenomen projectenportefeuille.

*Bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaardecorrectie*

De rentabiliteitswaardecorrectie heeft betrekking op het verschil in rentepercentage van de leningen en de discountingsvoet gehanteerd voor de bedrijfswaarde. De rentabiliteitswaarde betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van de leningen en de waardering van de leningen op de balans.

De bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaardecorrectie van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar toegenomen met €164,0 miljoen. Deze toename is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

<i>Bedrijfswaarde 2011</i>	<b>2.087.605</b>
Autonome ontwikkeling	-384
Gevolgen mutaties bezit	69.336
Verkoop	-104.686
Parameterwijzigingen	107.052
Exploitatie uitgangspunten	74.436
Rentabiliteitswaardecorrectie	18.617
<b>BEDRIJFSWAARDE 2012</b>	<b>2.251.976</b>

*Rentabiliteitswaarde correctie + € 18,6 miljoen*

Doordat er één jaarschijf afvalt neemt de correctie autonoom met € 7,4 miljoen af. Door de uitname van Far West, het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in lopende leningen stijgt de contante waarde met € 26,0 miljoen.

**Effecten Woonakkoord op bedrijfswaarde**

Op 13 februari 2013 heeft het kabinet tezamen met een aantal tweede Kamerfracties afspraken gemaakt inzake de woningmarkt/bouwmarkt (het zogenaamde Woonakkoord). In dit Woonakkoord is onder andere opgenomen dat de corporaties over de jaren 2013 tot en met 2017 verhuurderheffing zullen gaan betalen. Dit betreft een bedrag van € 50 miljoen in 2013 oplopend van € 1,2 miljard in 2014, € 1,4 miljard in 2015, € 1,5 miljoen in 2016 tot € 1,7 miljard in 2017.

In het Woonakkoord is tevens opgenomen dat corporaties de jaarlijkse huurverhoging van bewoners tot een huishoudinkomen van € 33.000 met 1,5% boven inflatie, tussen € 33.000 en € 43.000 met 2% boven inflatie en boven € 43.000 met 4% boven inflatie mogen verhogen. De jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging zullen met ingang van 2015 worden vervangen door een stelsel gebaseerd op huursombenadering. Het kabinet komt eind 2014 met een nieuw voorstel hieromtrent.

De wetsbehandeling van het Woonakkoord in de Eerste Kamer is op dit moment nog niet geheel afgerond.

Het inrekenen van de inkomensafhankelijke huurverhoging over 2013 en 2014, een inflatievolgende huurverhoging vanaf 2015 en de verhuurderheffing over de jaren 2013 tot en met 2017 heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van € 0,9 miljoen.

**21 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.752	3.222
	<b>2.752</b>	<b>3.222</b>

**22 Rentelasten en soortgelijke kosten**

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.523	-52.591
	<b>-62.523</b>	<b>-52.591</b>

Op de rentelasten is de geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

**24 Belastingen**

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Belastingen	6.433	7.245
	<b>6.433</b>	<b>7.245</b>

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	2012	2011
Belastingen lopend jaar	-	-331
Belastingen voorgaand jaar	-	-644
Mutatie latente belastingen	6.433	8.220
<b>TOTAAL</b>	<b>6.433</b>	<b>7.245</b>

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

x € 1.000		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		-29.501
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.405	
Verkoop vastgoedportefeuille	2.775	
Fiscaal verkoop resultaat	-5.646	
Overige permanente en tijdelijke verschillen	-855	
<b>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</b>		<b>39.679</b>
Belastbaar bedrag		10.178
Af: verlies compensatie		-10.178
<b>ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID</b>		<b>-</b>

De onderneming vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met de volgende entiteiten:

Holding De Key BV  
 Bouwen De Principaal BV  
 Bouwloods De Principaal BV  
 Bouwloods De Principaal II BV  
 Bouwloods De Principaal III BV  
 Bouwloods De Principaal V BV  
 Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV  
 Bouwloods De Principaal VI BV  
 Bouwloods De Principaal VII BV  
 Bouwloods De Key Zandvoort BV  
 Driedee BV  
 De Principaal BV  
 Diensten De Key BV  
 De Beurs van De Key BV  
 Exploitatiemaatschappij De Key BV  
 Lloyd Hotel Beheer BV  
 Monumenten De Key BV  
 Winkelcentrum De Kameleon BV  
 Far West Holding BV  
 Far West Projecten BV

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2011: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

## 25 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2012	2011
Far West	-	-41.025
Woningnet NV	-50	11
IJburgermaatschappij CV	-170	-232
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam BV	-	-17
IJ-mij beheer BV	-7	4
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Amsterdam u.a.	-	-27
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV	-77	199
Woontoren Amsterdam Beheer BV	-20	-10
Woontoren Amsterdam CV	-872	8
Stedenfonds Amsterdam N.V.	-118	-
	<b>-1.314</b>	<b>-41.089</b>

## Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemers 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 op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. De belangrijkste transacties betreft de aankoop en ontwikkeling van vastgoed binnen de Groep, inclusief de doorbelasting van rente en personeel. Deze transacties zijn nader toegelicht bij de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie en voorraden. De overige transacties hebben ondermeer betrekking op de huur van kantoorpanden voor eigen gebruik.

# Enkelvoudige jaarrekening 2012

# Enkelvoudige balans per 31 december 2012 (na resultaatbestemming)

## Activa

x € 1.000

	2012	2011 <sup>1)</sup>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.233	5.404
	<b>4.233</b>	<b>5.404</b>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	514.353	455.296
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.093.707	2.939.077
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.998	54.242
	<b>3.622.058</b>	<b>3.448.615</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	36.460	50.914
3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	639
3.3 Andere deelnemingen	2.923	85.138
3.4 Latente belastingvorderingen	37.093	31.788
3.5 Overige vorderingen	2.842	17.712
	<b>79.318</b>	<b>186.191</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.705.609</b>	<b>3.640.210</b>
<b>Vlottende activa</b>		
4 <i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.408	4.039
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	14.503	561
Overige voorraden	11.739	5.564
	<b>29.650</b>	<b>10.164</b>
5.1 <i>Onderhanden projecten</i>	2.235	2.668
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.877	3.153
Gemeenten	145	99
6.1 <i>Vorderingen groepsmaatschappijen</i>	110.009	5.721
Vordering en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	36	51.182
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.698	6.308
Overige vorderingen	16.259	1.479
Overlopende activa	28.368	25.446
	<b>163.392</b>	<b>93.388</b>
<i>Liquide middelen</i>	3.859	69.670
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>199.136</b>	<b>175.890</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3.904.745</b>	<b>3.816.100</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.

# Enkelvoudige balans per 31 december 2012 (na resultaatbestemming)

## Passiva

x € 1.000

	2012	2011 <sup>1)</sup>
<b>Eigen vermogen</b>		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Wettelijke reserve deelnemingen	5.507	5.508
7.3 Overige reserves	2.190.617	2.217.316
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>2.196.124</b>	<b>2.222.824</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	4.634
Voorziening latente belastingverplichtingen	4.641	4.718
Voorziening reorganisatiekosten	1.246	3.377
Voorziening deelnemingen	100	600
Overige voorzieningen	6.114	12.475
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>12.101</b>	<b>25.804</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
8.1 Schulden/Leningen overheid	-	29.380
8.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.422.467	1.259.215
Overige schulden	2.622	2.922
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.425.089</b>	<b>1.291.517</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	199.662	209.575
Schulden aan leveranciers	8.289	6.786
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	23.172	24.858
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.112	1.126
9.3 Overlopende passiva	37.196	33.611
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>271.431</b>	<b>275.956</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>3.904.745</b>	<b>3.816.100</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.

# Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012

x € 1.000

	2012	2011 <sup>1)</sup>
Huuropbrengsten	180.756	157.64
Opbrengsten servicecontracten	14.879	15.563
Lasten servicecontracten	-15.346	-15.744
Overheidsbijdragen	1.321	743
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.509	-13.510
Lasten onderhoudsactiviteiten	-44.610	-36.084
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.399	-18.113
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>106.092</b>	<b>90.495</b>
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-372	136
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-372</b>	<b>136</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	79.798	34.471
Toegerekende organisatiekosten	-684	-766
Boekwaarde verkochte vastgoed vastgoedportefeuille en voorraden	-80.976	-23.520
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden</b>	<b>-1.862</b>	<b>10.185</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.019	6.781
Overige waardeveranderingen voorraden	925	-23
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-46.094</b>	<b>6.758</b>
Overige organisatiekosten	-10.415	-9.900
Leefbaarheid	-2.398	-1.787
Andere rentebaten een soortgelijke opbrengsten	2.270	1.373
Rentelasten een soortgelijke kosten	-61.341	-49.248
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-59.071</b>	<b>-47.875</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-14.120</b>	<b>48.012</b>
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	5.382	7.124
10 Resultaat deelnemingen	-17.960	-34.059
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-26.698</b>	<b>21.077</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2012

## 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.

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2012

## 1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000

Aanschaffingswaarde	9.539	
Cumulatieve afschrijvingen	-4.135	
<b>Boekwaarde 1 januari 2012</b>		<b>5.404</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	386	
Afschrijvingen	-1.557	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		<i>-1.171</i>
<b>Boekwaarde 31 december 2012</b>		<b>4.233</b>
<i>Mutaties 2012</i>		
Aanschaffingswaarde	9.925	
Cumulatieve afschrijvingen	-5.692	
<b>Boekwaarde 31 december 2012</b>		<b>4.233</b>

## 2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging
<i>Stand per 31 december 2011</i>		
Verkrijgingsprijzen	169.847	1.374.217
Cumulatieve waardeveranderingen	29.096	235.416
<b>Bedrijfswaarde per 31 december 2011</b>	<b>198.943</b>	<b>1.609.633</b>
<i>Mutaties 2012</i>		
Effecten stelselwijziging	256.353	1.329.444
<b>Marktwaarde per 1 januari 2012</b>	<b>455.296</b>	<b>2.939.077</b>
<i>Mutaties 2012</i>		
Uitname Far West	39.277	245.302
Investerings	1.261	878
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	37.113	19.843
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-7.738	-3.981
Desinvesteringen	-41.523	-18.907
Waardeverandering	4.742	-62.577
Herclassificatie	25.927	-25.927
<b>Totaal mutaties</b>	<b>59.057</b>	<b>154.630</b>
<i>Stand per 31 december 2012</i>		
Verkrijgingsprijzen	236.773	1.538.878
Cumulatieve waardeveranderingen	277.580	1.554.829
<b>MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2012</b>	<b>514.353</b>	<b>3.093.707</b>

## 2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
<i>Stand per 31 december 2011</i>	
Verkrijgingsprijzen	94.668
Cumulatieve waardeveranderingen	-50.931
<b>Boekwaarde</b>	<b>43.737</b>
<i>Mutaties 2012</i>	
Effecten stelselwijziging	10.504
<b>Marktwaarde per 1 januari 2012</b>	<b>54.241</b>
<i>Mutaties 2012</i>	
Uitname Far West	672
Investerings	39.997
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-56.956
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-12.453
Overboeking naar onderhanden projecten	-2.235
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-2.914
Overboeking naar kosten grond- en ontwikkelposities	-16.420
Overboeking naar nog te betalen kosten	821
Waardeverandering	9.245
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-40.243</b>
<i>Stand per 31 december 2012</i>	
Verkrijgingsprijzen	23.945
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.947
<b>MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2012</b>	<b>13.998</b>



## Financiële vaste activa

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

Financiële vaste activa	3.1	3.2	3.3
x € 1.000	Deel- neming in groeps- maat- schappijen	Vorderingen op groeps- maat- schappijen	Deel- nemingen
<b>Stand 1 januari 2012</b>	<b>50.914</b>	<b>639</b>	<b>85.138</b>
Uitname Far West	-	-	-81.971
Storting kapitaal - investering	697	-	15
Dividend	-54	-	-84
Desinvestering	-246	-	-
Herrubricering	2.954	-639	-
Resultaat deelnemingen	-17.806	-	-175
<b>STAND 31 DECEMBER 2012</b>	<b>36.460</b>	<b>-</b>	<b>2.923</b>

De afname van de vordering op groepsmaatschappijen betreft Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM.

### 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	Aandeel	Netto vermogens- waarde per 31 december 2012
Holding De Key BV	100%	34.751
Fountainhead Enterprise BV	50%	-579
Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming	33,30%	-
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	50%	1.351
VvE Beheer Amsterdam BV	50%	1.015
Far West Holding BV	100%	-78
		<b>36.460</b>

### 3.3 Deelnemingen

x € 1.000	Aandeel	Netto vermogens- waarde per 31 december 2012
Woningnet NV	5,10%	309
IJ-mij beheer BV	30,00%	26
Stedenfonds Amsterdam N.V	4,23%	2.573
Coöperatief Smart Finance BA	<sup>1)</sup>	15
		<b>2.923</b>

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

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</i>		
Holding De Key BV	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal II BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal IV BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal V BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal VI BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal VII BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Key Zandvoort BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Driedee BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
De Principaal BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Far West Holding BV	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten BV <sup>2)</sup>	Amsterdam	100,00%
<i>(proportioneel opgenomen in consolidatie)</i>		
1e Amsterdamse Gebiedsonderneming BV	Amsterdam	33,33%
Fountainhead Enterprise BV	Amsterdam	50,00%
VVE Beheer Amsterdam BV	Amsterdam	50,00%
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	50,00%
VOF Deo Terrein <sup>1)</sup>	Amsterdam	50,00%
Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger VOF <sup>1)</sup>	Amsterdam	33,30%
VOF Vreeswijk - Noord <sup>1)</sup>	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie CV <sup>1)</sup>	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	25,00%
VOF Nieuw Delfandplein <sup>2)</sup>	Amsterdam	50,00%
<i>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</i>		
Woningnet NV	Weesp	5,10%
IJburger Maatschappij CV <sup>1)</sup>	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer BV	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	12,50%
Woontoren Amsterdam Beheer BV <sup>1)</sup>	Amsterdam	33,30%
Woontoren Amsterdam CV <sup>1)</sup>	Amsterdam	33,00%
Stedenfonds Amsterdam N.V	Amsterdam	4,23%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	<sup>1)</sup>

1) Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Holding De Key BV

2) Het aandeel in geplaatst kapitaal betreft voor Woonstichting De Key een indirect belang via Far West Holding BV

### 3.4 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening waar de totale positie van de fiscale eenheid wordt weergegeven. De latentie neemt toe door een toename van de afschrijvingsruimte als gevolg van opleveringen van projecten waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan de WOZ waarde. De toename van de actieve latentie wordt daarnaast verklaard door een stijging van het tijdelijk verschil in de boekwaarde van de eenheden die de komende 5 jaar worden verkocht.

### 3.5 Overige vorderingen

x € 1.000	2012	2011
Woningbouwstichting Lelystad	-	11.600
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.556	1.519
Overig vorderingen	1.287	4.593
	<b>2.842</b>	<b>17.712</b>

De verstrekte lening aan Woningbouwstichting Lelystad van € 11,6 miljoen heeft een looptijd van 21 jaar. De rente bedraagt gedurende de eerste 10 jaar 2% en de volgende 12 jaar 4%. Woningbouwstichting Lelystad heeft besloten de openstaande lening komend jaar af te lossen. De lening is in de jaarrekening opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

### 4.0 Voorraden

x € 1.000	2012	2011
<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	3.868	4.039
Voorziening	-460	-
	<b>3.408</b>	<b>4.039</b>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</i>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	16.760	5.193
Voorziening	-2.257	-4.631
	<b>14.503</b>	<b>562</b>
<i>Overige voorraden</i>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	23.873	7.53
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-12.272	-2.133
Onderhoudsmaterialen	138	166
	<b>11.739</b>	<b>5.563</b>
	<b>29.650</b>	<b>10.164</b>

### 5.1 Onderhanden projecten

Het saldo onderhanden projecten betreft het project Middengebied Noord-Mondriaan. Op de bestede kosten van € 5,2 miljoen is € 3,0 miljoen aan gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

### 6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	2012	2011
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM	639	-
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	627	726
Fountainhead Enterprice BV	-	2.775
Beurs van De Key BV	8	9
De Key Containerwonen BV	-	21
Lloyd Hotel Beheer BV	594	4
Monumenten De Key BV	83	734
Holding De Key BV	70.665	82
Exploitiemaatschappij De Key BV	536	91
De Principaal BV	31.488	968
Bouwloods De Principaal BV	27	-
Bouwloods De Principaal II BV	-	170
Bouwloods De Principaal III BV	36	35
Bouwloods De Principaal IV BV	-	8
Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV	308	4
Bouwloods De Principaal VI BV	-	6
Bouwloods De Principaal VII BV	-	14
Bouwloods De Key Zandvoort BV	-	16
Driedee BV	4.914	58
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	40	-
Far West Holding BV	-	-
Far West Projecten BV	43	-
	<b>110.009</b>	<b>5.721</b>

### 7.0 Groepsvermogen

x € 1.000	7.1	7.2	7.3	Totaal
	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	
		deel-nemingen		
<b>Stand 1 januari 2012 (na stelselwijziging)</b>	-	<b>12.473</b>	<b>2.225.747</b>	<b>2.238.220</b>
Mutaties in het boekjaar				
resultaat boekjaar	-	845	-25.227	-24.382
<b>STAND 31 DECEMBER 2012</b>	-	<b>13.318</b>	<b>2.200.520</b>	<b>2.213.838</b>

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

### 7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2012 € 45,- (2011 € 45,-).

## 7.2 Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen in de geconsolideerde jaarrekening heeft voor € 13,3 miljoen (2011: € 12,5 miljoen) betrekking op het verschil tussen het aandeel in de op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende ingehouden winsten en rechtstreekse vermogensmutaties van de deelneming enerzijds (sinds de eerste waardering volgens de nettovermogenswaarde) en het deel daarvan dat de toegelaten instelling zonder beperkingen zou kunnen laten uitkeren anderzijds. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald. De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Stichting Loods 6 en Beurs van Berlage Vastgoed BV In de enkelvoudige jaarrekening betreft het de Beurs van Berlage Vastgoed BV.

## 7.3 Overige reserve

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen volgens de statuten.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardestijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 282 miljoen (2011: € 288 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardestijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.555 miljoen (2011: € 1.565 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardestijging met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bedraagt € 0,7 miljoen (2011: € 0,2 miljoen). Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

## Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk, Stichting Kantoorpand EMM, Stichting Leerwerk Contier en Stichting Loods 6 zijn in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen is niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Woonstichting De Key	-26.698	21.077
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-15	-18
Stichting Kantoorpand EMM	8	9
Stichting Leerwerk	-8	113
Stichting Loods 6	2.330	3.052
<b>RESULTAAT VAN DE GROEP</b>	<b>-24.383</b>	<b>24.233</b>

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Woonstichting De Key	2.196.124	2.222.822
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-850	-835
Stichting Kantoorpand EMM	96	88
Stichting Leerwerk	0	8
Stichting Loods 6	18.466	16.137
<b>VERMOGEN VAN DE GROEP</b>	<b>2.213.836</b>	<b>2.238.220</b>

## 8.1 Schulden/Leningen overheid- en kredietinstellingen

Voor een toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

### 9.1 Schulden aan overheid- en kredietinstellingen

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Kasgeldleningen	120.625	152.100
Bankkrediet	12.924	8.288
Aflossingsverplichting geldleningen	66.113	49.187
	<b>199.662</b>	<b>209.575</b>

### 9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Holding De Key BV	-	209
Diensten De Key BV	18	13
Winkelcentrum De Kameleon BV	23.049	116
Monumenten De Key BV	1	2.738
De Principaal BV	-	21.152
Bouwlods De Principaal BV	60	198
Bouwlods De Principaal IV BV	-	97
Bouwlods De Principaal V Vastgoed BV	-	11
Bouwlods De Key Zandvoort BV	44	275
Driedee BV	-	49
	<b>23.172</b>	<b>24.858</b>

### 9.3 Overlopende passiva

<i>x € 1.000</i>	2012	2011
Nog te betalen rente geldleningen	24.296	22.523
Te verrekenen met bewoners	3.161	4.036
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	46	646
Vooruitontvangen huren	3.375	2.826
Nog te betalen kosten	6.317	3.580
	<b>37.196</b>	<b>33.611</b>

## Niet in balans opgenomen activa en verplichtingen

### Garantstelling financiering Lloyd Hotel

Woonstichting De Key staat garant voor de terugbetaling van de opgenomen geldlening ten gunste van de Stichting Nationaal Restauratiefonds tot een maximum van € 3,3 miljoen tot 30 december 2024. De schuldrestant ultimo 2012 bedraagt € 2,34 miljoen.

### Blok 62 te IJburg

Woonstichting Lieven de Key heeft op 21 november 2011 besloten om de 22 onverkochte koopwoningen en 44 parkeerplaatsen van Driedee BV, volledige dochter van De Key, over te nemen voor € 8,178 miljoen incl. BTW en deze te verhuren met een uitpond scenario, onder voorwaarde dat de verkoopopbrengst minimaal op stichtingskostenniveau ligt. De afwaardering naar lagere marktwaarde is reeds verwerkt in de jaarrekening.

### Blok 64 te IJburg

Woonstichting Lieven de Key fungeert als achtervang voor de niet verkochte woningen uit dit project, gelegen op het Haveneiland Oost. De maximale achtervang bedroeg € 18,9 miljoen. Het achtervangrisico bedraagt ultimo 2012 € 6,097 miljoen en heeft betrekking op 19 woningen en 38 parkeerplaatsen. Woonstichting De Key heeft in 2012 besloten om de nog niet verkochte woningen en parkeerplaatsen terug te nemen in de huur. De afwaardering naar lagere marktwaarde is reeds verwerkt in de jaarrekening.

### Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. 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.

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

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2012

## 10 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2012	2011
Far West	-	-41.024
Far West Holding BV	-119	-
Woningnet NV	-50	11
IJburgermaatschappij CV	-170	-232
Woonstoren Amsterdam CV	-871	8
Woonstoren Amsterdam beheer BV	-20	-10
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam BV	-	-18
IJ-mij beheer BV	-7	4
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Wooncorporaties u.a.	-	-27
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV	-77	199
Stedenfonds Amsterdam NV	-118	-
Holding De Key BV	-13.415	6.706
Lieven De Key BV	-	-1
Fountainhead Enterprice BV	-3.504	2
Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming BV	-	-5
Holding EMM BV	-	-
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	231	253
VvE Beheer Amsterdam BV	160	75
<b>TOTAAL</b>	<b>-17.960</b>	<b>-34.059</b>

## Overige vermeldingen

### Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Sinds 2006 maakt Woonstichting De Key deel uit van Stichting Brasa. Het bestuur van Stichting Brasa bestaat uit OGA (gemeente Amsterdam) en de Amsterdamse woningcorporaties Woonstichting De Key, Stadgenoot en Rochdale. De Stichting Brasa ondersteunt de in Suriname gevestigde Woningstichting Sekrepatu, waarvan Stichting Brasa tevens de toezichhouder is.

Woonstichting De Key heeft in 2012 een bedrag van € 235.000 naar Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft betrekking op de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 200.000 over het jaar 2011 en de dekking van de personeelskosten van € 35.000 over 2012.

Om moverende redenen is de voorgenomen herfinancieringsoperatie vertraagd, waardoor de financiële verzelfstandiging van Woningstichting Sekrepatu met maximaal een jaar is uitgesteld.

### Bezoldiging bestuurder

Het bedrag van de bestuurdersbezoldiging (bestaat uit brutosalaris, vakantiegeld en eindejaarsuitkering) en is € 188.000 (2011: € 188.000) en voldoet aan de Code.

De bezoldiging waarbij naast bruto loon ook rekening wordt gehouden met sociale lasten, pensioenpremie en vergoedingen is onderstaand weergegeven:

	2012	2011
brutosalaris/vakantiegeld/eindejaarsuitkering	187.999	187.999
vergoedingen	2.704	1.679
sociale lasten	9.009	7.941
pensioenpremie	43.371	43.410
<b>TOTAAL</b>	<b>243.083</b>	<b>241.030</b>

De toename van de bestuurdersbezoldiging wordt verklaard door een wettelijke verhoging van de sociale lasten.

De toename in de vergoedingen is in overeenstemming met de secundaire arbeidsvoorwaarden voor werknemers van De Key. Daarnaast heeft in 2011 een inhouding voor spaarloon plaatsgevonden conform wettelijke regeling.

In de jaarrekening is over de bezoldiging van de bestuurder een bedrag van € 4.164 aan te betalen crisisheffing opgenomen.

In de jaarrekening 2011 is aangegeven dat met de Directeur Projectontwikkeling afspraken zijn gemaakt over de matiging van het inkomen waardoor op termijn het inkomen op of onder het niveau van de Algemeen Directeur bestuurder zal uitkomen. Ultimo 2012 geldt dat de totale bezoldiging van de Directeur Projectontwikkeling lager is dan de Algemeen Directeur Bestuurder.

### Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de Commissarissen in 2012 bedraagt € 78.722 (2011: € 90.709). De bezoldiging is inclusief sociale lasten en reiskosten. Voor een specificatie per commissaris wordt verwezen naar het Volkshuisvestingsverslag. De heer Platvoet is per 1 april gestopt, omdat hij een functie in het buitenland heeft aanvaard.

**Accountantsshonoraria**

De volgende honoraria van KPMG Accountants zijn ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

**2012**

x € 1.000	KPMG	Overig	Totaal KPMG
	Accountants	KPMG	netwerk
	2012	2012	2012
Onderzoek van de jaarrekening 2012	230	-	230
Onderzoek van de jaarrekening 2011	39	-	39
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	103	-	103
<b>TOTAAL</b>	<b>372</b>	<b>-</b>	<b>372</b>

**2011**

x € 1.000	KPMG	Overig	Totaal KPMG
	Accountants	KPMG	netwerk
	2011	2011	2011
Onderzoek van de jaarrekening 2011	285	-	285
Onderzoek van de jaarrekening 2010	28	-	28
Andere controleopdrachten	25	-	25
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	30	30
<b>TOTAAL</b>	<b>338</b>	<b>30</b>	<b>368</b>

Amsterdam, 19 juni 2013

was getekend:  
algemeen directeur-bestuurder  
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

was getekend:  
Raad van Commissarissen,  
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

**Overige gegevens****Controleverklaring**

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

In 2013 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder/vennoot en of bestuurder in de navolgende verbindingen besloten om deze te liquideren. Het betreft Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming BV, Woontoren Amsterdam CV, Woontoren Amsterdam Beheer BV, Bouwloods De Principaal IV en Bouwloods De Principaal VI BV. De liquidatie zal in 2013 worden afgerond.

Het voorgenomen beleid van het huidige kabinet richt zich voor wat betreft de woningcorporaties op het invoeren van een verhuurderheffing en verruiming van het huurbeleid. Het regeringsbeleid was op balansdatum nog onderdeel van wetsvorming. Op 13 februari 2013 is het Woonakkoord tussen kabinet en een aantal oppositiepartijen gesloten. Op 16 maart 2013 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de verruiming van het huurbeleid voor de jaren 2013 en 2014. Het wetsvoorstel inzake de verhuurderheffing is op dit moment nog niet gereed.

Het inkomensafhankelijke verhuurbeleid leidt naar verwachting tot een additionele huurbate over de periode 2013 tot en met 2017 van € 24,5 miljoen. Daarnaast houdt de toegelaten instelling over de jaren 2013 tot en met 2017 rekening met € 21,5 miljoen aan heffing inzake saneringssteun.

Indien deze voornemens daadwerkelijk in wetgeving worden verankerd dan heeft dit invloed op de financiële positie van toegelaten instelling.

In paragraaf 'Continuïteitsveronderstelling' van de jaarrekening zijn de consequenties van deze voornoemde financiële effecten uitgezet. In het jaarverslag is in paragraaf 10.3 een uitgebreide toelichting van de effecten van het (voorgenomen) regeringsbeleid opgenomen.

In 2013 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key een letter of intent ondertekend met het WIF voor de verkoop van een aantal complexen in exploitatie. Deze complexen zijn in de jaarrekening 2012 gewaardeerd tegen de bieding die in de Letter of Intent is overeengekomen.

In 2012 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder van Bouwloods De Key Zandvoort BV besloten de bedrijfsruimte aan de Kamerlingh Onnesstraat 40 te Zandvoort te verkopen. De verkoop zal in 2013 plaatsvinden.

In 2012 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als bestuurder van Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM besloten het kantoorpand aan de Thomsonstraat te Zandvoort te verkopen. De verkoop zal in 2013 plaatsvinden.

**Wettelijke winstverdeling**

De stichting kent geen statutaire resultaatbestemming.

In artikel 70 van de Woningwet wordt bepaald dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

**Voorstel resultaatbestemming**

In de jaarrekening 2012 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een verlies van € 25,227 miljoen, is ten laste van de overige reserves gebracht en € 0,845 miljoen ten gunste van de wettelijke reserve deelnemingen.



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key)

## Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2012 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

## Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

## Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

## Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, lid 4, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

*Amstelveen, 19 juni 2013*

KPMG Accountants N.V.  
K.G.P. Tegel RA



## Colofon

Uitgave van Woonstichting De Key, juni 2013

### **Financiële gegevens**

Financiën, afdeling Administratie,  
Verantwoording en Verslaglegging

### **Eindredactie**

Bestuurssecretaris i.s.m. afdeling Communicatie

### **Concept en vormgeving**

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

### **Druk**

Drukkerij Hega, Rijswijk

Uitgave van Woonstichting De Key  
juni 2013

Hoogte Kadijk 179  
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33  
[www.dekey.nl](http://www.dekey.nl)

