

# Jaarverslag 2016

---





# Volkshuisvestingsverslag

## 2016

# Inhoudsopgave

## Volkshuisvestingsverslag 2016

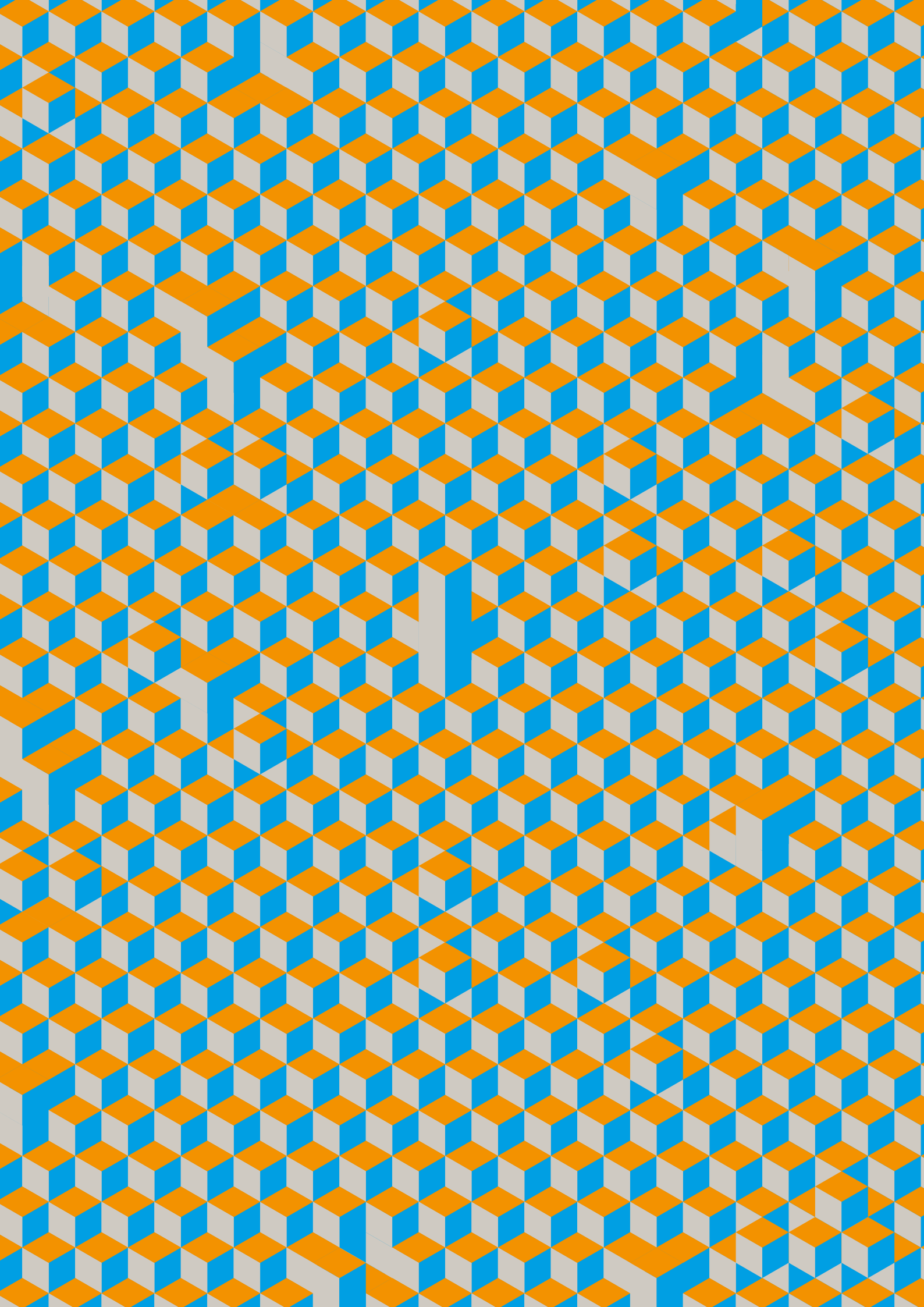
### Voorwoord

<b>Ruimte voor beweging, ruimte voor evenwicht</b>	9
Missie en visie	9
Volkshuisvestelijke doelen	9
Organisatie-doelen	10
Overleg met gemeenten	11
Overleg met huurders	13
<b>De mensen</b>	16
Woonstarters in Amsterdam een kans geven	16
Huisvesting kwetsbare doelgroepen	17
Passend toewijzen	18
Beschikbaarheid woningen voor de doelgroep	19
Jaarlijkse huurverhoging	19
Huurachterstanden	20
Overlast	21
Aanpak woonfraude	21
<b>De stenen</b>	24
Woningen voor de doelgroep	24
Projecten	25
Kwaliteit van het vastgoed	25
Verduurzaming vastgoed	27
Verkoop	28
<b>Dienstverlening dichtbij</b>	32
Online dienstverlening	32
Kwaliteit in buurten en wijken	32
Kwaliteit van dienstverlening	33
Klachten en geschillen	34
<b>Organisatie in beweging en in evenwicht</b>	38
Wendbare organisatie	38
Samenstelling personeel	38
Organisatiestructuur	40
Integriteit	41
Privacy beleid	41
Ondernemingsraad	42
<b>Goed bestuur</b>	46
Governance	46
Visitatie	47
Beheersing van risico's	48
Risico's in kaart	49

<b>Financiële continuïteit</b>	56
Financieel beleid	56
Kasstroomen in evenwicht	57
Gerealiseerde rendement	57
Marktwaarde of bedrijfswaarde	59
Financiële kengetallen	60
Toekomstverwachtingen	61
<b>Verbindingen</b>	66
Versoberen verbindingenstructuur	66
Afbouw risico's in de verbindingen	66
Waardering en risico's	67
Overzicht van deelnemingen en verbindingen	68
<b>Verslag van de raad van commissarissen</b>	70
Samenstelling raad van commissarissen	71
Kaders en informatievoorziening	72
Werkwijze en overlegstructuur	73
Kwaliteit van de raad van commissarissen	74
Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning	75
Verantwoording honorering RvC	75

## Jaarrekening 2016

<b>Geconsolideerde jaarrekening 2016</b>	77
- Balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming)	78
- Winst-en verliesrekening over 2016	80
- Kasstroomoverzicht over 2016	81
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2016	82
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2016	79
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016	118
<b>Enkelvoudige jaarrekening 2016</b>	133
- Balans per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)	134
- Winst-en verliesrekening over 2016	136
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2016	138
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016	146
<b>Overige gegevens</b>	151
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	152



# Voorwoord

## Magic Mix

Houden we de stad voldoende toegankelijk voor mensen met een laag inkomen? Na een moeilijke periode, gaat het in Amsterdam weer de goede kant uit. Het corporatiebezit krimpt nauwelijks meer; het stabiliseert rondom de 40% van de Amsterdamse voorraad. Ook betaalbaarheid en duurzaamheid krijgen steeds meer de aandacht die ze verdienen. En gelukkig wordt er meer gebouwd voor middeninkomens.

Ondertussen dienen nieuwe uitdagingen zich aan. Corporaties zijn door het overheidsbeleid naar de onderkant van de woningmarkt gedrongen. Waar vroeger andere maatschappelijke organisaties kwetsbare mensen huisvestten, staan corporaties nu voor deze opgave. Die toestroom van kwetsbare mensen heeft effect op de sociale vitaliteit van woningcomplexen. Hoe gaan we daar mee om?

In 2016 heeft De Key in Startblok Riekerhaven ervaring opgedaan met het gemengd huisvesten van verschillende groepen woonstarters. Daar vormen 561 jongeren nu een heuse community met ruimte voor zelfbeheer en zelforganisatie. Dat verloopt zo goed dat we bekijken wat we hiervan in andere complexen kunnen gebruiken. We kijken niet alleen naar nieuwbouw. Ook in bestaande complexen liggen uitdagingen. Kunnen we in bepaalde complexen tot een eigen 'magic mix' komen? Kan in kwetsbare woningcomplexen de instroom van woonstarters iets extra's gaan betekenen voor de sociale samenhang? Wat als we ook hier jonge mensen uitdagen om iets te betekenen voor hun burens? Jong en oud helpt elkaar. Jongeren houden een oogje op kwetsbare mensen?

In onze zoektocht lopen we tegen allerlei nieuwe vragen aan. Wat betekent deze manier van denken voor de toekomst van De Key? Worden we een specialist in communities? Worden we een corporatie die niet alleen woningen distribueert maar ook sociale verbindingen faciliteert? Worden we een corporatie die zich specialiseert in dienstverleningsketens met andere maatschappelijke organisaties?

In 2016 zijn deze belangrijke vragen op ons pad gekomen. De meeste antwoorden daarop hebben we nog niet, ze liggen ergens in de toekomst. Maar bij De Key kijken we er met spanning naar uit.

Leon Bobbe,  
*directievoorzitter*

**beweging**

Amsterdam

ruimte voor

---

Zandvoort

**evenwicht**



# Ruimte voor beweging, ruimte voor evenwicht

In 2016 is De Key in volle vaart verder gegaan op de nieuwe koers voor Amsterdam. Dit scheidt stap voor stap Ruimte voor beweging. In Zandvoort hebben we samen met de gemeente en de huurders de volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. En op basis daarvan voor De Key in Zandvoort een koers vastgesteld. Daar ligt de focus op Ruimte voor evenwicht. De financiële situatie is inmiddels zodanig dat er ruimte is voor investeringen. We gebruiken de nieuwe koersdocumenten als uitgangspunt voor strategische keuzes zoals de portefeuillestrategie, gebiedsvisies, het huurbeleid en het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB. In ons dagelijks werk gebruiken we bij elke vraag of besluit de koers als afwegingskader. Ook intern werken we aan beweging, met een programma waarbij aandacht is voor persoonlijke ontwikkeling. Want om de ambities uit de koers waar te maken dient de organisatie mee te bewegen.

## Missie en visie

### **Amsterdam en Diemen: Ruimte voor beweging**

*Woonstichting De Key draagt bij aan de dynamiek van de stad door binnen en net buiten de Amsterdamse ring A10 mensen de kans te bieden om hun eerste stappen te zetten op de woningmarkt.*

Ruimte voor beweging is de nieuwe koers die geldt voor Amsterdam en Diemen: in beide gemeenten richten we ons op woonstarters en concentreren we ons op het gebied binnen en net buiten de ring A10. De koers kreeg in 2016 gaandeweg vorm in concrete stappen. De focus op woonstarters is herkenbaar in bijvoorbeeld nieuwbouw(plannen) en onze manier van woning toewijzen. Onze zittende huurders kunnen blijven rekenen op de service die ze van ons gewend zijn. Ook hebben we de vertaling gemaakt voor de langere termijn in een nieuwe portefeuillestrategie en een nieuw huurbeleid. Het uitgangspunt dat De Key dichtbij de klant staat, heeft geleid tot vernieuwing van de website en pilots met wijkgericht samenwerken vanuit de beheerkantoren.

### **Zandvoort: Ruimte voor evenwicht**

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

In Zandvoort hebben we samen met de gemeente en de huurders de volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. Deze opgave is de basis voor de koers van De Key in Zandvoort. Werken vanuit vertrouwen en dichtbij de klant staan is ook hier de basis van ons handelen. In Zandvoort richt De Key zich op een evenwicht tussen jong en oud. Dit is vertaald in de nieuwe portefeuillestrategie, het nieuwe huurbeleid en in december 2016 vastgelegd in prestatieafspraken met huurders en gemeente. In 2017 krijgt de koers in Zandvoort vorm in de praktijk.

## Volkshuisvestelijke doelen

Met de koers van De Key als uitgangspunt is in 2016 een nieuwe portefeuillestrategie gemaakt. Vervolgens wordt in 2017 in complexstrategieën bepaald hoe elk complex bijdraagt aan de volkshuisvestelijke doelen. Samen met de investeringen in nieuwbouw vormt dit de basis van de meerjarenbegroting. Met de koers als basis hebben we in 2016 een nieuw huurbeleid opgesteld en het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB gemaakt. Op een aantal thema's is de wet- en regelgeving veranderd, waardoor we keuzes moesten maken. Deze maakten we in lijn met onze koers.

### **Keuzes in 2016**

- Vanwege de regels voor Passend Toewijzen (Woningwet) hebben we de huur van woningen afgetopt naar de huurtoeslaggrenzen. Dat doen we bij bijna alle studentenwoningen en we hebben onze eigen inkomensafhankelijke aftopping voor gezinnen aangepast aan de regels voor Passend Toewijzen.
- In overeenstemming met het nieuwe woningwaarderingstelsel hebben we de nieuwe maximale huren als uitgangspunt genomen voor ons huurbeleid.
- Op basis van een inschatting van de huursombenadering hebben we de huur van woningen afgetopt en het huurverhogingspercentage bepaald. Dit hebben we zo gedaan dat het bijdraagt aan de realisatie van onze nieuwe koers.
- Het programma voor nieuwbouw en acquisitie is afgestemd op de woonstarter.
- Bij de keuze voor het afstoten van complexen ligt de prioriteit bij gemeenten waaruit wij ons willen terugtrekken.
- In afwachting van een nieuwe visie voor Zandvoort is de verkoop in 2016 stilgezet.
- We hebben woningen die geschikt zijn voor woonstarters tijdelijk uit de verkoop genomen. Dit hebben we gedaan in complexen binnen de ring waar nog geen woningen zijn verkocht.

### **Organisatiedoelen**

In ons jaarplan voor de organisatie hebben we een aantal doelen geformuleerd op basis van thema's die voortvloeien uit onze koers.

#### **Positionering**

Het is belangrijk dat intern en extern voor iedereen duidelijk is waar De Key voor staat. Daarom hebben we bij het opstellen van onze koers onze omgeving meegenomen. In gesprekken met stakeholders is de koers regelmatig onderwerp van gesprek en we merken dat zij samenwerking zoeken als het gaat om woonstarters. De visitatiecommissie constateert dat bij De Key de keuze voor de woonstarter in Amsterdam op verschillende niveaus aan de orde is gekomen en dat de gemaakte keuzes De Key een helder profiel geven in een overzichtelijk werkgebied.

#### **Dienstverlening dichtbij**

De Key wil een online dienstverlener zijn voor huurders en mensen die een koop- of huurwoning zoeken. Ook in 2016 zijn belangrijke stappen voor huurders gezet. Alle huurders kunnen via de website reparatieverzoeken indienen, hun persoonlijke gegevens inzien en aanpassen op het moment dat het hen schikt. Alle studenten sluiten digitaal hun huurcontract af. Ook kunnen zij hun betaalhistorie bekijken en een eventuele huurachterstand direct betalen of online afspraken maken over een betalingsregeling. Naast een persoonlijke benadering online, zijn we ook dichtbij in de wijken. Met wijkgericht samenwerken vanuit de beheerkantoren zijn vakmannen en beheerder gezamenlijk het gezicht voor de bewoners.

#### **Rendement en vastgoedsturing**

De Key stuurt op rendement op haar eigen vermogen, op rendement op haar vastgoed en op maatschappelijk rendement. Continuïteit in het vervullen van onze volkshuisvestelijke opgave hangt af van de continuïteit in de middelen die wij daarvoor tot onze beschikking hebben. In het hoofdstuk Financiële continuïteit is een eerste analyse opgenomen van ons maatschappelijk rendement over 2016. In 2017 actualiseren we ons financieel kader en geven we verder invulling aan het begrip maatschappelijk rendement.

#### **Cultuur en leiderschap**

Bij onze koers hoort een organisatie die wendbaar is. Ons doel is dat medewerkers van De Key zich bewust zijn van hun professionaliteit, verantwoordelijkheid nemen en vrijheid ervaren in handelen en dit ook uitstralen. In 2016 is geïnvesteerd in een opleidingsprogramma dat bijdraagt aan onze koers en aan kwaliteitsverbetering.

#### **Regelgeving**

De Key heeft haar eigen antwoord op de Woningwet op basis van de nieuwe koers geformuleerd. De consequenties hiervan voor de huurders en de organisatie zijn zorgvuldig doordacht. In 2016 heeft De Key het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB voorbereid voor indiening bij de Autoriteit Woningcorporaties. Andere delen van de Woningwet zijn inmiddels ingevoerd in de organisatie en in de processen. De medewerkers zijn en worden getraind in de gevolgen die de Woningwet heeft voor hun werkzaamheden.

## Overleg met gemeenten

De Key staat midden in de maatschappij. Samen met de gemeenten, de bewonerscommissies, de huurdersvereniging Arcade en de lokale huurdersorganisaties in Diemen en Zandvoort werken wij op het gebied van leefbaarheid, van schuldhulpverlening en kwetsbare doelgroepen. Wij werken allemaal vanuit onze eigen professionaliteit en zoeken de samenwerking waar nodig.

De Key is werkzaam in vijf gemeenten. De meest intensieve contacten hebben we met Amsterdam, Diemen en Zandvoort. In Hillegom en De Bilt hebben we een relatief klein aantal woningen en dus een minder intensieve samenwerking. De contacten met de gemeenten zijn georganiseerd in bestuurlijk overleg, ambtelijk overleg, overleg over specifieke projecten en de jaarlijkse cyclus van het maken en monitoren van prestatieafspraken met gemeente en huurders. In elke gemeente verloopt het proces van het maken van prestatieafspraken anders.

### Amsterdam

In Amsterdam zijn voor de periode 2015-2019 samenwerkingsafspraken gemaakt met de gezamenlijke corporaties, de gemeente en de Huurdersvereniging Amsterdam. In 2016 zijn de afspraken door de verschillende partijen verder uitgewerkt. Elk jaar monitoren we de afspraken en bespreken we als corporaties onze financiële situatie met de gemeente en de huurders.

Belangrijke thema's in de samenwerkingsafspraken zijn:

- betaalbaarheid
- voorraad sociale huurwoningen, nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid
- gemengde wijken en wijkgericht werken
- beschikbaarheid bestaande woningen
- kwetsbare doelgroepen
- verzakelijken en ontvlechten

### Overleg

Het bestuurlijk overleg tussen De Key en de gemeente vindt plaats op individuele basis en in gezamenlijke overleggen van bestuurders van de corporaties, de wethouder en de Huurdersvereniging Amsterdam. In 2016 was de focus op woonstarters een regelmatig terugkerend onderwerp van gesprek in het overleg met de gemeente Amsterdam. De gezamenlijke overleggen gingen vooral over de samenwerkingsafspraken en de uitwerking daarvan.

### Diemen

De prestatieafspraken voor 2016 zijn in 2015 opgesteld. In 2016 hebben we met de gemeente en huurders het proces geëvalueerd en afspraken gemaakt over het proces voor het maken van de afspraken voor 2017. De afspraken worden gezamenlijk geëvalueerd. Eind 2016 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor 2017. Belangrijke thema's in 2016 in de prestatieafspraken in Diemen zijn:

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

### Overleg

Op 17 november 2016 heeft het Huurdersplatform Diemen samen met de woningcorporaties en de gemeente Diemen nieuwe afspraken gemaakt over de ruim 4200 huurwoningen van de corporaties in Diemen. De lokale huurdersverenigingen van Rochdale, De Key en Stadgenoot werken samen in het Huurders-platform Diemen en zijn een volwaardige gesprekspartner in het overleg met de corporaties en de gemeente. De Key heeft in haar afspraken per complex aangegeven wat haar inzet is op de prestatievelden conform de gemaakte prestatieafspraken.

Daarnaast is besproken dat huurders en corporaties actief worden betrokken bij het opstellen van een nieuwe woonvisie. De woonvisie wordt in 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd. In de tweede helft van 2017 gaan de partijen vervolgens om de tafel voor het maken van prestatieafspraken op basis van de nieuwe woonvisie.

### **Zandvoort**

In 2016 golden in Zandvoort nog de bestaande prestatieafspraken uit 2015. In 2016 heeft De Key met de gemeente en Huurdersplatform Zandvoort een gedeelde visie op de volkshuisvestelijke opgave opgesteld. Op basis van de gedeelde visie stelde De Key in overleg met de gemeente en de huurders een portefeuillestrategie op. Dit was de basis voor nieuwe prestatieafspraken die we eind 2016 met gemeente en huurders maakten. De thema's in de prestatieafspraken in 2016 in Zandvoort zijn:

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

### **Overleg**

De Key heeft regelmatig bestuurlijk overleg met de gemeente. Als het gaat over de prestatieafspraken is ook Huurdersplatform Zandvoort aanwezig. In het bestuurlijk overleg is gesproken over de volkshuisvestelijke opgave, de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken en de evaluatie van de prestatieafspraken. Ook is gesproken over nieuwbouw op het Corodexterrein.

### **Hillegom**

De prestatieafspraken met de gemeente Hillegom waren sinds 2011 niet verlengd. In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 juli een brief gestuurd naar de gemeente Hillegom waarin we aangeven wat we in 2017 van plan zijn. Ondanks dat we ons terugtrekken uit Hillegom wilde de gemeente wel graag prestatieafspraken maken. Daarover zijn we eind 2016 met de gemeente en de huurders in gesprek gegaan. Begin 2017 zijn nieuwe prestatieafspraken voor Hillegom vastgesteld. Belangrijke thema's in de nieuwe afspraken zijn:

- samenwerking
- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- leefbaarheid
- statushouders

Met de gemeente Hillegom hebben we geen regulier bestuurlijk overleg. Als het nodig is, weten we elkaar te vinden. In 2016 hebben we met de gemeente zowel ambtelijk als bestuurlijk gesproken over de prestatieafspraken, de verkoop van onze grondpositie en over de verkoop van ons bezit.

### **De Bilt**

De Key heeft in deze gemeente één woongebouw met twintig onzelfstandige eenheden. In het kader van de herziene Woningwet hebben we voor 1 juli een brief gestuurd naar de gemeente De Bilt waarin we aangeven wat we in 2017 van plan zijn. De Key wil zich terugtrekken uit De Bilt en daarom zijn wat ons betreft geen prestatieafspraken nodig. We hebben de gemeente gevraagd te reageren als ze hier een ander beeld bij heeft. Wij hebben geen reactie van de gemeente ontvangen. In De Bilt hebben we geen regulier bestuurlijk overleg met de gemeente.

## Overleg met huurders

### Huurdersvereniging Arcade

Arcade is de onafhankelijke huurdersvereniging van, voor en door huurders van De Key. Zij komt op voor de belangen van huurders in de breedste zin van het woord. We voeren regelmatig overleg. Naast de vaste gespreksonderwerpen - de begroting, de huurverhoging en de jaarverslagen van De Key en Arcade - komen ook andere onderwerpen aan de orde. In 2016 is in elke vergadering de koerswijziging en de verdere uitwerking daarvan aan de orde geweest. We hebben gesproken over de portefeuillestrategie, het nieuwe huurbeleid, het scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB en de vertaling van de koers in prestatieafspraken. Daarnaast hebben we gesproken over bewonersparticipatie, de onderhoudsplanning, balansventilatie, Airbnb en het privacy beleid.

Voor het bestuur van Arcade was 2016 een turbulent jaar. De koerswijziging waarbij De Key in Amsterdam kiest voor starters op de woningmarkt kreeg een positief advies. Arcade onderschrijft de keuze voor mensen die hun eerste stappen zetten op de woningmarkt. Opmerking van Arcade is dat dit niet ten koste mag gaan van de overige woningzoekenden en zittende huurders van De Key. Over de statutenwijziging als consequentie van de nieuwe koers verschilden de meningen binnen de huurdersvereniging. Dit leidde uiteindelijk tot het aftreden van het bestuur van Arcade.

### Huurdersvereniging Amsterdam

Huurdersvereniging Amsterdam (HA) is de stedelijke bundeling van huurdersorganisaties in Amsterdam: niet alleen huurdersorganisaties van corporaties en huurdersverenigingen op stadsdeelniveau, maar ook koepels van particuliere huurders en categorale organisaties (zoals ouderenorganisatie ANBO). Huurdersvereniging Amsterdam is in Amsterdam de gesprekspartner voor de samenwerkingsafspraken. De Key heeft ook buiten de samenwerkingsafspraken contact met de Huurdersvereniging Amsterdam.

### Huurdersplatform Diemen (HPD)

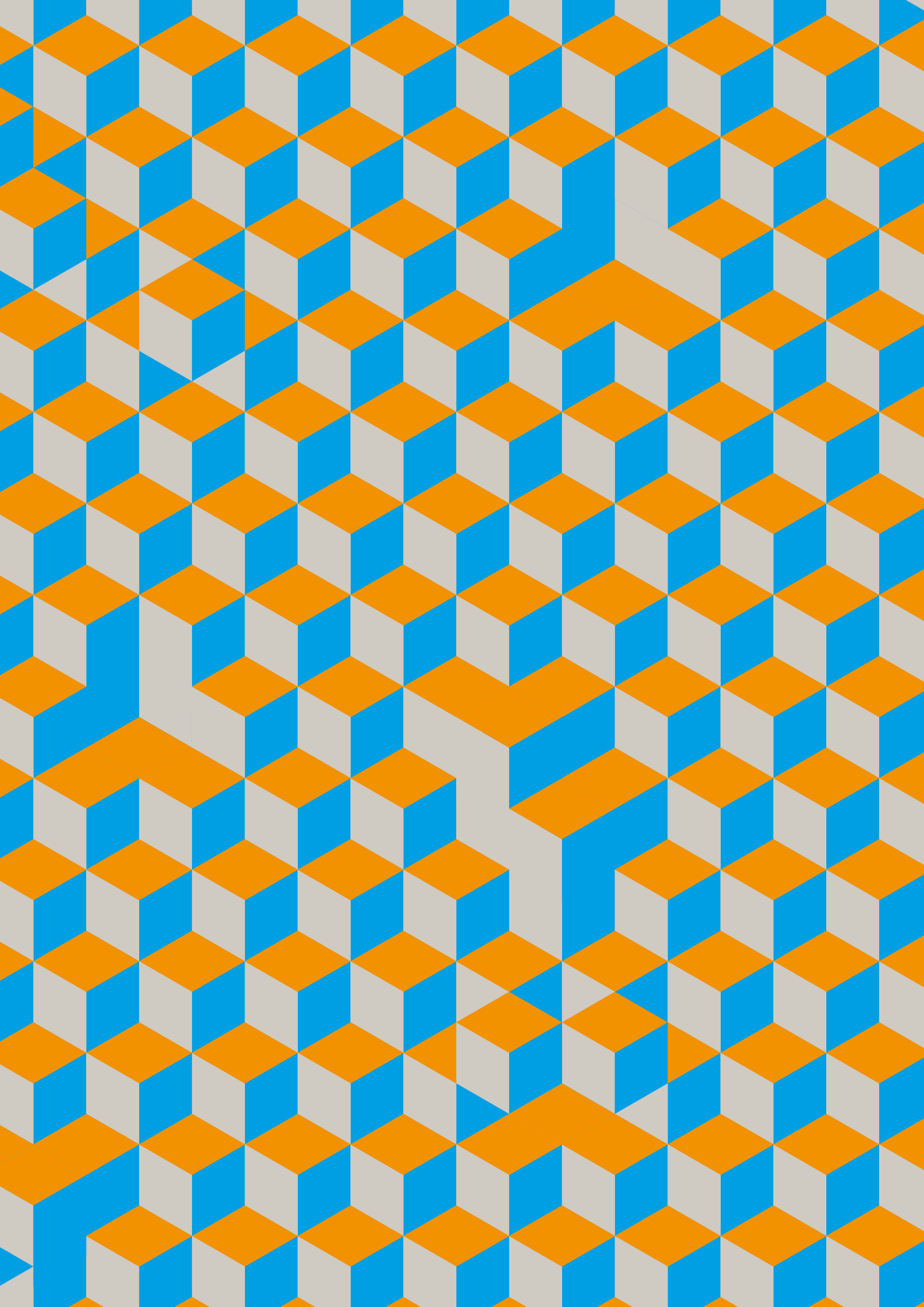
In Diemen hebben huurders van de drie woningcorporaties die daar actief zijn (De Key, Rochdale en Stadgenoot) de krachten gebundeld. HPD was gesprekspartner bij de prestatieafspraken in deze gemeente.

### Huurdersplatform Zandvoort (HPZ)

Huurdersplatform Zandvoort (HPZ) vertegenwoordigt de huurders van De Key in Zandvoort. De voorzitter heeft zitting in huurderskoepel Arcade. HPZ was in 2016 nauw betrokken bij het opstellen van de gedeelde visie op de volkshuisvestelijke opgave, de nieuwe koers van Zandvoort Ruimte voor evenwicht en de daaruit voortvloeiende portefeuillestrategie. De Key, de gemeente en HPZ ondertekenden gezamenlijk de nieuwe prestatieafspraken in Zandvoort.

### Bewonerscommissies

De 87 bewonerscommissies zijn een waardevol aanspreekpunt voor De Key. We overleggen een á twee keer per jaar over de afrekening servicekosten, de schoonmaak, het tuinonderhoud en de leefbaarheid in het complex. Tussendoor is er ook veelvuldig contact via telefoon of e-mail. Bij planmatig of groot onderhoud in een complex vindt er veel vaker overleg plaats. In 2016 zijn alle bewonerscommissies in Amsterdam en Zandvoort meegenomen in de koers van De Key. Ze zijn uitgenodigd voor een informatieavond over de vernieuwde koers in Amsterdam of in Zandvoort.

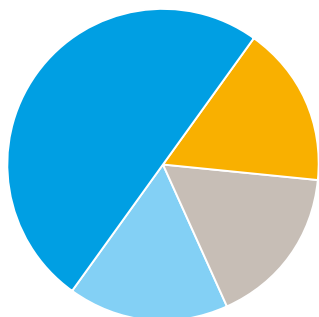


# Startblok Riekerhaven

Vanaf 1 juli 2016 woont een grote groep woonstarters in Startblok Riekerhaven. Nadat in zeer korte tijd mobiele units van de Houthaven naar deze braakliggende bouwlocatie waren verplaatst, trokken de nieuwe bewoners erin. Jongeren met een verschillende achtergrond, waaronder jonge statushouders, vormen samen een community. Zij doen zelf het beheer, met ondersteuning vanuit Socius Wonen. Alle bewoners hebben een manifest ondertekend waarin zij zich verbinden aan gemeenschappelijke waarden. Er zijn gangmakers en er is een terreinteam, een klussteam, een evenemententeam, een maatjesproject en een team interculturele communicatie.

Het Startblok is het resultaat van een organisatieproces dat aansluit bij de koers van De Key om woonstarters een kans te bieden op de Amsterdamse woningmarkt. Er was bij aanvang geen vaststaand einddoel over de wijze waarop de community tot stand moest komen. Het plaatje is stap voor stap ingevuld door te luisteren naar en samen te werken met de doelgroep, het stadsdeel, maatschappelijke partners, betrokken Amsterdamse bedrijven en collega's van De Key.

## Verdeling inwoners Startblok Riekerhaven



- Syrië
- Eritrea
- Andere landen
- Jongeren uit Nederland

## WONINGEN

565

wooneenheden

463  
studio's

102  
kamers

De meeste jongerenwoningen zijn zelfstandig met eigen keuken, badkamer en toilet.

Gemiddeld woonoppervlakte van 23 m<sup>2</sup>

Per woongroep is er een gezamenlijke woonkamer en er is veel buitenruimte met groen!

## Organisatieschema



'Zoveel mogelijk taken die we normaal gesproken zelf doen, worden neergelegd bij de bewoner'

Bron organogram: <http://www.startblok.amsterdam/over-het-project/zelf-beheren/>

# De mensen

De koers van De Key krijgt concreet vorm via de toewijzing van woningen en de ontwikkeling van bijpassende woonconcepten. In Amsterdam geven we vanaf 2016 woonstarters een kans door vrijkomende woningen aan deze doelgroep toe te wijzen. Gezien het beperkt aantal woningen dat we daarvoor beschikbaar hebben, komt dat langzaam maar zeker in beweging. In Zandvoort zijn de vervolgstappen op de nieuwe koers pas volgend jaar zichtbaar. De richting is bepaald, nu is het een kwestie van koers zetten en vasthouden.

## Woonstarters in Amsterdam een kans geven

In Amsterdam vinden jongeren met een beperkt inkomen vrijwel geen plek om te wonen. De Key geeft mensen een kans om hun eerste stappen op de woningmarkt te zetten. Deze woonstarters zijn bijvoorbeeld studenten, net afgestudeerden, jongeren die beginnen in hun eerste baan, maar ook jonge statushouders, jongeren met begeleiding en tienermoeders.

### Tijdelijk huurcontract

Vanaf 1 juli 2016 krijgen alle nieuwe huurders jonger dan 28 jaar een huurcontract voor maximaal 5 jaar. Hierdoor krijgen steeds weer nieuwe woonstarters een kans om in Amsterdam te wonen. Zij maken gebruik van alles wat de stad te bieden heeft én geven nieuwe impulsen. Intussen bouwt de woonstarter inschrijfduur op en werkt aan een volgende stap. Voor sommigen is dat een andere huurwoning in de stad of elders, voor anderen woonruimte die ze zelf (gedeeltelijk) financieren. Hoewel de mutatiegraad niet hoog is, zijn op die manier in 2016 toch 86 woningen verhuurd aan woonstarters. Plus nog eens 561 woonstarters in Startblok Riekerhaven. De nieuwe regels gelden alleen voor woonstarters. Voor mensen die nu al een woning van De Key huren verandert er niets. Hun contract voor onbepaalde tijd blijft bestaan.

### Studentenhuysvesting

De Key is van oudsher een studentenhuysvester in Amsterdam en Diemen. Dit sluit naadloos aan bij de keuze voor betaalbare woningen voor woonstarters. 20 % van de 6.829 studentenwoningen wordt bewoond door internationale studenten. Dit zijn zowel buitenlandse studenten die de hele studie in Amsterdam volgen, PhD-ers, als buitenlandse studenten die hier voor een of twee semesters verblijven. De short-stay-eenheden verhuren wij meerdere keren per jaar voor een aantal maanden. De bezetting van deze woningen is 100%.

### Vernieuwende woonconcepten

Om snel betaalbare woonruimte te realiseren voor woonstarters zoeken we naar vernieuwende woonconcepten. Een mooi voorbeeld daarvan is het project Anders wonen. Hierbij onderzoeken we woonvormen met meer flexibiliteit, omdat dit beter aansluit bij de huidige tijd. Woonvormen die volgens de oude regels niet kunnen en zelfs als woonfraude bestempeld zouden worden, maar met de nieuwe blik ook gezien kunnen worden als beter omgaan met de beschikbare woonruimte. Zoals friendscontracten, woningdelen en hospitaverhuur. Alleen als de woningen worden gebruikt voor andere zaken dan wonen, grijpen we in. Actieve begeleiding van mensen van een grote naar een kleinere woning (van groot naar beter) of van een bovenwoning naar de begane grond (van hoog naar laag) hoort hier ook bij.



## Aantal verhuringen 2016 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal 2016	Totaal 2015
Sociale verhuur	1.090	13	155	20	1.278	908
Studentenhuisvesting	1.702	437	0	0	2.139	1.957
Short Stay Facilities	2.074	464	0	0	2.538	2.858
Vrije sector	259	1	14	0	274	265
Parkeren	681	2	19	0	702	569
BOG	96	0	0	0	96	115
<b>Totaal</b>	<b>5.902</b>	<b>917</b>	<b>188</b>	<b>20</b>	<b>7.027</b>	<b>6.672</b>

## Aantal verhuringen vrije sector

Gemeente	Huur € 710,68 t/m € 985,00	Huur > € 985,00	Totaal
Amsterdam	81	178	259
Diemen	0	1	1
Zandvoort	13	1	14
Hillegom	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>180</b>	<b>274</b>

## Huisvesting kwetsbare doelgroepen

De Key maakt afspraken met gemeenten over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Hieronder vallen bijvoorbeeld statushouders en mensen die begeleid wonen.

### Amsterdam

In de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam staat dat De Key in 2016 315 woningen verhuurt aan verschillende kwetsbare doelgroepen. Volgens de officiële definities heeft De Key 78 woningen geleverd en de taakstelling in 2016 dus niet gehaald.

In de samenwerkingsafspraken worden alleen de toewijzingen geteld die via de zogenaamde veldtafel-overleggen verlopen. Daardoor houdt deze berekening geen rekening met de 280 jonge statushouders (tot 28 jaar) die in 2016 woonruimte hebben gevonden in Startblok Riekerhaven. Deze toewijzingen zijn niet via de veldtafel-overleggen verlopen. Ook andere initiatieven voor kwetsbare doelgroepen die niet via de veldtafel-overleggen verlopen, komen niet terug in de resultaten van de samenwerkingsafspraken. Dankzij een oproep aan woongroepen kregen in 2016 drie vluchtelingen – woonstarters in optima forma – woonruimte aangeboden. In onze eigen berekening komen we uit op een totaal van 367 mensen uit kwetsbare doelgroepen die in een woning van De Key wonen. Daarmee komen we dus ruim boven de taakstelling uit.

## Huisvesting kwetsbare doelgroepen volgens samenwerkingsafspraken Amsterdam

	Taak	Geleverd
Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen	37	24
Maatschappelijke Opvang moeders	4	1
Statushouders	142	19
Huiselijk geweld	4	1
Sociaal Medisch Urgente	47	20
Gezinnen vanuit de Crisisopvang	2	1
Overlast gevende Multi Probleem gezinnen (OMPG)	2	1
Rolstoelgeschikte woningen	7	1
Woningtoewijzingen omslag Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen	70	10
<b>Totaal</b>	<b>315</b>	<b>78</b>

## Huisvesting kwetsbare doelgroepen in Amsterdam volgens De Key

	Aantal
Startblok Riekerhaven Jonge Statushouders (Gemeente)	280
Kamers met kansen (Combiwel)	15
Meeuwenlaan Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen(Spirit)	8
Funenpark Jongeren met een beperking en psychiatrisch kwetsbare mensen	
HVO Querido en Heeren van Zorg	52
Diverse adressen Statushouders (bestaande woongroepen/coöptatie)	3
Diverse adressen Onder de pannen, hospitaerverhuur (De Regenbooggroep)	3
Soesterberghof Begeleid wonen (HVO Querido)	6
<b>Totaal</b>	<b>367</b>

### Zandvoort

In 2016 zijn 15 huurcontracten met statushouders afgesloten via het COA. Er is 1 contract afgesloten in het kader van beschermd wonen.

## Passend toewijzen

Vanaf januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht hun woningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat bij alle sociale verhuringen de huurprijs in verhouding staat met het verzamelinkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurders die eventueel recht hebben op huurtoeslag. In 2016 is dat erg goed gelukt: 99,76 % van de sociale huurwoningen is passend toegewezen. Er zijn een paar uitzonderingen gemaakt door gemeentelijke afspraken in Amsterdam over atelierwoningen waarbij de inkomensgrens is losgelaten.

### Nieuwe verhuringen in 2016

	Sociaal	Short Stay Facilities	Studenten huisvesting	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen < € 35.739	1264	2.538	2.139	5.941	99,76%	Min 95%
Gezinsinkomen € 35.739 - € 39.874	3	0	0	3	0,05%	Max 5%
Gezinsinkomen > € 39.874	11	0	0	11	0,19%	
<b>Totaal</b>	<b>1278</b>	<b>2.538</b>	<b>2.139</b>	<b>5.955</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>

## Beschikbaarheid woningen voor de doelgroep

Onze sociale huurwoningen in Amsterdam en Diemen zijn in 2016 vooral aan woonstarters verhuurd. Vanaf 1 juli kregen nieuwe huurders een tijdelijk huurcontract voor vijf jaar. Jonge statushouders kregen al eerder in het jaar een vijfjarencontract, vooruitlopend op de nieuwe regelgeving hiervoor. De meeste nieuwe huurders met een contract via het COA of met begeleid wonen zijn jonger dan 28 jaar. Ook bij deze doelgroepen kiezen we dus voor woonstarters. We hebben 90% van de reguliere sociale huurwoningen toegewezen onder de aftoppingsgrenzen en dus aan de lagere inkomensgroepen.

### Toewijzing sociale huurwoningen

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal 2016
<b>Regulier</b>					
- Regulier (contract voor onbepaalde tijd)	205	7	17	123	352
- Woonstarter	365	2	0	0	367
<b>Kwetsbare doelgroep</b>					
- Begeleid wonen	23	0	0	1	24
- Fokus	1	0	0	0	1
- COA	302	0	0	15	317
5% Sociaal beheer	57	0	0	10	67
Ouderen (> 55 jaar)	55	4	3	6	68
Coöptatie	78	0	0	0	78
Atelierwoning	4	0	0	0	4
<b>Totaal</b>	<b>1.090</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>155</b>	<b>1.278</b>

## Jaarlijkse huurverhoging

In 2016 kreeg 23% van onze huurders geen huurverhoging. Met het oog op de betaalbaarheid van de woonlasten hebben we voor de mensen met de laagste inkomens de huren gelijk gehouden. Bijna 80% van de huurders met een sociaal zelfstandige huurwoning kreeg een lagere huurverhoging dan het wettelijk maximum van 2,1%. Zittende huurders met een hoger inkomen in een relatief goedkope woning gaan wel steeds iets meer huur betalen: 20% van de huurders kreeg een inkomensafhankelijke huurverhoging van 2,6 of 4,6%.

### Huurverhoging per 1 juli 2016

% huurverhoging	Zelfstandige sociale eenheden	Totaal huursprong in €	% van totaal
0%	5.748	€ 0,00	23%
1%	4.768	€ 23.818	20%
2%	9.061	€ 79.204	37%
Middeninkomens 2,6%	2.012	€ 26.392	8%
Hoge inkomens 4,6%	3.032	€ 74.058	12%
<b>Totaal huursprong</b>	<b>24.621</b>	<b>€ 203.472</b>	<b>100%</b>

### Bezwaar tegen de huurverhoging

In 2016 hebben we 329 bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen. In 2015 was dit 353. Ruim 40% van alle bezwaren zijn toegekend. Het ging vooral om de inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurders die konden aantonen dat hun inkomen in 2015 lager was dan in 2014 kregen vermindering van de huurverhoging. Hetzelfde gold voor huurders die vallen onder de regeling voor gehandicapten en chronisch zieken. Uiteindelijk zijn 116 bezwaren doorgestuurd naar de huurcommissie.

## Bezwaren huurverhoging

	0-2	2,6	4,6	Totaal
<b>Totaal ontvangen bezwaren</b>	<b>85</b>	<b>70</b>	<b>174</b>	<b>329</b>
Toegekend	3	31	104	138
Ingetrokken	39	16	20	75
Afgewezen + doorgestuurd huurcommissie	43	23	50	116

## Huurachterstanden

Wij streven naar een zo laag mogelijke huurachterstand en zo min mogelijk uitzettingen op basis van huurachterstand. Ons doel is altijd in contact te blijven met een huurder die een achterstand heeft. Tijdens dat contact zijn wij hard op de inhoud, zacht op de relatie en duidelijk in de verwachtingen. Onze aanpak blijkt te werken, want in 2016 is de totale huurachterstand wederom gedaald. Ook het aantal huisuitzettingen daalt al jaren. Behalve in Diemen, want hier hebben we ook veel te maken met huurachterstand bij studenten. Bij deze doelgroep voeren we een strak beleid, juist om hen te behoeden voor veel schulden aan de start van hun zelfstandige leven.

## Percentage huurachterstand zittende huurders en ontruiming huurschuld

Gemeente	Jaar	Percentage brutojaarhuur	Ontruiming huurschuld
Amsterdam	2016	0,61%	40
	2015	0,74%	49
Diemen	2016	0,56%	13
	2015	0,84%	5
Zandvoort	2016	0,77%	4
	2015	0,83%	5

### Van schulden naar kansen

De Key heeft zich aangesloten bij de landelijke coalitie Van schulden naar kansen. Deze samenwerking van energiebedrijven, deurwaarders, verzekeraars en andere woningcorporaties wil meer inzicht krijgen in de schuldenproblematiek om mensen met financiële problemen te helpen. De coalitie heeft een ethisch manifest opgesteld met tien regels voor de omgang met mensen met een betalingsachterstand. Zoals een begripvolle benadering, duidelijke informatie en een eerlijke behandeling. Het manifest dient als uitgangspunt voor onze werkwijze.

### Vroeg eropaf en Geregelde Betaling

Onze samenwerking met Vroeg Eropaf is uitgebreid met het convenant Geregelde Betaling. Huurders met een achterstand kunnen de lopende huur laten inhouden op hun uitkering, zodat de huurschuld niet verder oploopt. Tegelijkertijd kijken we samen met de huurder en maatschappelijke dienstverleners hoe de achterstand kan worden betaald.

### Onderzoek communicatie met huurders met huurachterstand

Onderzoekers van de Hogeschool van Amsterdam en de Radboud Universiteit hebben onderzoek gedaan naar de schriftelijke communicatie tussen De Key en huurders met een achterstand. De onderzoeksvragen zijn: 'Werkt versimpelde communicatie en heeft positieve framing effect?'. In 2017 ronden we dit onderzoek af en kunnen we aan de slag met de aanbevelingen.

## Overlast

Voor de aanpak van overlast door huurders werkt De Key samen met organisaties die daarin gespecialiseerd zijn: Beter Buren in Amsterdam en Buurtbemiddeling in Zandvoort. In 2016 zijn in totaal 190 adressen aangemeld voor bemiddeling; 21 meer dan het jaar ervoor. Ook valt op dat de dossiers steeds complexer worden. De samenwerking met externe partijen om tot een oplossing te komen, gaat steeds beter.

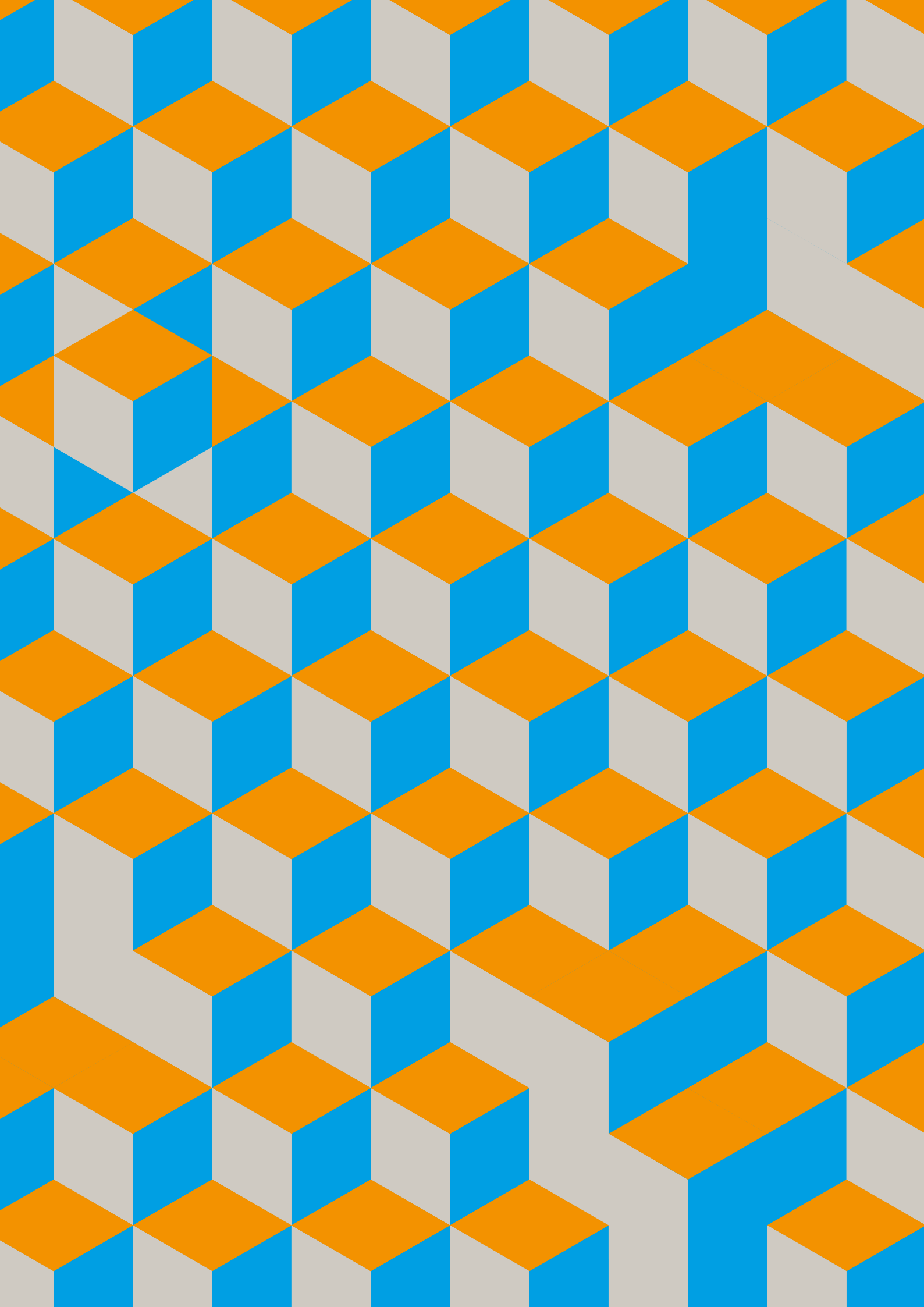
Gemeente	Convenant	2016	2015
Amsterdam	Beter Buren	153	147
Zandvoort	Buurtbemiddeling	37	22
<b>Totaal</b>		<b>190</b>	<b>169</b>

## Aanpak woonfraude

Door woonfraude (o.a. onderhuur zonder toestemming) te bestrijden zorgt De Key dat er woningen beschikbaar komen voor woonstarters. Een actieve aanpak van woonfraude draagt bij aan een goed sociaal leefklimaat in complexen en wijken. Daarbij werken we samen met gemeenten en andere corporaties. Dit heeft in 2016 geresulteerd in 67 leeggekomen woningen.

### Aantal ontruiming en huuropzeggingen wegens woonfraude

	Jaar	Ontruiming woonfraude	Huuropzegging woonfraude	Totaal
Sociaal	2016	11	44	55
Studentenhuysvesting	2016	1	6	7
Vrije sector	2016	1	4	5
<b>Totaal 2016</b>		<b>13</b>	<b>54</b>	<b>67</b>
Sociaal	2015	12	50	62
Studentenhuysvesting	2015	2	2	4
Vrije sector	2015	2	9	11
<b>Totaal 2015</b>		<b>16</b>	<b>61</b>	<b>77</b>



# Passend wonen Zandvoort

Hoe zorgen we ervoor dat meer huurders in Zandvoort een woning vinden die past bij hun levensfase of gezinssituatie? Ouderen wonen nog vaak in een eengezinswoning terwijl een jong gezin kampt met ruimtegebrek in een flatje en woonstarters zitten te springen om een eigen plek. Om doorstroming te bevorderen heeft De Key geëxperimenteerd met het project Passend wonen.

Het begint met ouderen die met hulp van een wooncoach en behoud van de huurprijs hun eengezinswoning verruilen voor een appartement. Dat zet een keten van verhuizingen in beweging en bevordert het proces van doorstroming. Het experiment liep van 2014 tot eind 2016 en heeft in totaal 92 verhuizingen opgeleverd. In 2017 beslisten we of Passend wonen een vervolg krijgt.

**404**  
huurders  
**65+**  
in eengezinswoning

ontvangen →



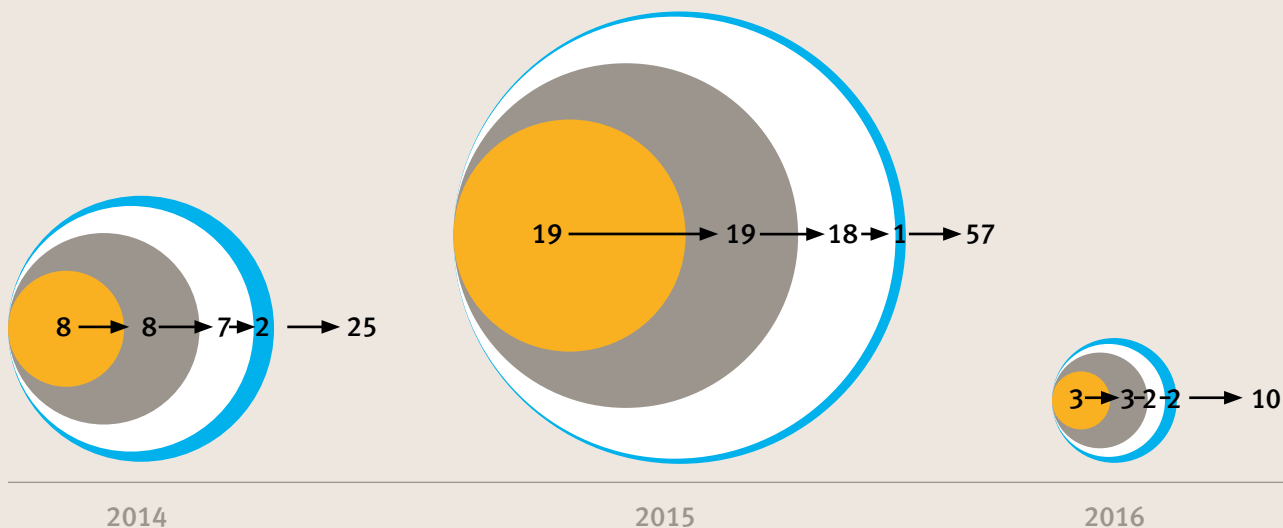
→ met als resultaat

**92**  
verhuizingen in  
**3 jaar**

Kijk ook op: <https://www.youtube.com/watch?v=pYPgIOVcwow>

*'Passend wonen Zandvoort zorgt ervoor dat meer huurders van De Key in Zandvoort een woning vinden die past bij hun levensfase of gezinssituatie'*

## Keten van verhuizingen



Totaal aantal verhuizingen → 92

● 1<sup>ste</sup> schakel (65-plusser)
 ● 2<sup>de</sup> schakel
 ● 3<sup>de</sup> schakel
 ● 4<sup>de</sup> schakel

# De stenen

De focus op nieuwe doelgroepen betekent ook dat onze vastgoedportefeuille verandert. De omvang en de kwaliteit van ons vastgoed is geen doel op zich maar een manier om richting te geven aan onze koers. In 2016 zijn de eerste stappen gezet om onze woningportefeuille meer in lijn te brengen met onze ambities.

## Woningen voor de doelgroep

Om aan de vraag te voldoen, moet De Key beschikken over voldoende woningen voor de doelgroep. In Amsterdam ligt met de keuze voor woonstarters de nadruk op woningen en woonproducten die daarbij aansluiten qua grootte en huurprijs. De woningvoorraad in Zandvoort zal meer moeten aansluiten bij jonge huishoudens en ouderen.

## Verloop verhuureenheden 2016

	Stand 2015	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Stand 2016
Sociale huur	23.020	584	-229	0	-106	23.269
Studentenhuisvesting	5.239	259	-14	0	-21	5.463
Short Stay Facilities	1.380	3	-12	0	-5	1.366
Vrije sector	1.528	0	-50	0	115	1.593
Woonzorg	282	0	0	0	85	367
BOG	1.394	1	-5	-1	-103	1.286
Parkeren	3.494	0	-40	0	-21	3.433
Overig	257	0	-1	0	-36	220
<b>Totaal</b>	<b>36.594</b>	<b>847</b>	<b>-351</b>	<b>-1</b>	<b>-92</b>	<b>36.997</b>

## Verdeling verhuureenheden naar gemeente 2016

	Sociale verhuur	Vrije sector	Woonzorg	BOG	Parkeren	Studenten*	Overig	Totaal
Amsterdam	20.352	1.454	155	1.184	3.068	5396	178	31.787
Diemen	268	27	182	44	12	1433	1	1.967
Zandvoort	2.424	108	30	58	353	0	41	3014
Hillegom	205	4	0	0	0	0	0	209
De Bilt	20	0	0	0	0	0	0	20
<b>Totaal</b>	<b>23.269</b>	<b>1.593</b>	<b>367</b>	<b>1.286</b>	<b>3.433</b>	<b>6.829</b>	<b>220</b>	<b>36.997</b>

\*Studenten incl. Short Stay Facilities

## Voorraadontwikkeling studentenhuisvesting

Het is een grote uitdaging om te zorgen voor voldoende studentenwoningen in Amsterdam. Een aantal tijdelijke eenheden moest in 2016 worden verplaatst. Voor een deel daarvan zijn nieuwe tijdelijke locaties gevonden op het Zeeburgereiland en bij Startblok Riekerhaven. Daarnaast is er ook nieuwbouw met studentenwoningen opgeleverd: 146 zelfstandige studentenwoningen aan de Pieter Vlamingstraat. Over de 1.000 tijdelijke eenheden aan de Wenckebachweg hebben we intensieve gesprekken gevoerd met de gemeente over het verlengen van de exploitatieperiode. Dit is deels gelukt: 750 eenheden mogen tot half 2020 blijven. Hier komen naast reguliere studenten ook 120 statushouders te wonen. De overige 250 units moeten eind 2017 weg.



## Projecten

Met projectontwikkeling geven we richting aan onze koers. De Key wil woningen voor de doelgroepen realiseren door nieuwbouw en door renovatie. De interne organisatie wordt hierop aangepast: vanaf 2017 vallen ontwikkeling en planmatig onderhoud samen in het bedrijfsonderdeel Vastgoed.

### Opgeleverde projecten

#### *Tijdelijke studentenwoningen Zeeburgereiland*

Er zijn 116 tijdelijke studentenwoningen verplaatst van de Houthavens naar het Zeeburgereiland. Begin 2016 zijn de units op de nieuwe plek in gebruik genomen.

#### *Pieter Vlamingstraat*

Hier wonen vanaf de zomervakantie 146 studenten in nieuwbouw met een 19e-eeuwse uitstraling. Het was een lastig bouwproject vanwege de zeer korte bouwtijd en omdat er op deze locatie in de Dapperbuurt weinig ruimte was bij de bouwplaats.

#### *Startblok Riekerhaven*

In Startblok Riekerhaven vormen jongeren en jonge statushouders een community die hen meer biedt dan alleen een woning. De verplaatsing van de tijdelijke units van de Houthavens naar de nieuwe tijdelijke locatie was een logistiek huzarenstukje. De Key zorgde voor de woonunits, de gemeente maakte de infrastructuur op het voormalige sportcomplex in orde.

### Gestarte projecten

#### *Zuidblok*

In de Delflandpleinbuurt komen in totaal circa 1.150 woningen voor woonstarters. De bouw van een eerste blok met 219 starterswoningen is in 2016 begonnen. Naar verwachting start eind 2017 de bouw van de volgende 352 starterswoningen. Net als bij Startblok Riekerhaven komt ook hier een community van bewoners die naar eigen inzicht het beheer gaat vormgeven.

#### *Columbusplein*

Deze 358 appartementen en diverse bedrijfsruimten in Amsterdam West worden grondig aangepakt. De werkzaamheden zijn in het derde kwartaal van 2016 begonnen. Er komen verbeteringen op het gebied van veiligheid en comfort. De gevel wordt hersteld en de kunststof kozijnen aan de voorkant worden vervangen door monumentale houten kozijnen. Met dakisolatie, ledverlichting en voorzetwanden in het trappenhuis worden de woningen een stuk duurzamer.

#### *Jeruzalem*

In deze wijk in Amsterdam Oost renoveert De Key ruim 278 duplexwoningen. De woningen en de omgeving hebben een monumentale status. In 2016 zijn we gestart met de aanpak van de gevels. Hierover vindt overleg plaats met de bewoners en met monumentenzorg. Ook in de woningen worden diverse werkzaamheden uitgevoerd, zoals het vervangen van de plafonds. Het project neemt nog een groot deel van 2017 in beslag.

#### *Amstelcampus Leeuwenhoek*

De bouw van een derde blok met 69 studentenwoningen is in september begonnen. De locatie is uitstekend gelegen aan de Amstelcampus van de Hogeschool van Amsterdam aan de Wibautstraat. De oplevering staat gepland in september 2017. Hiermee komt De Key tegemoet aan de grote vraag naar studentenwoningen in Amsterdam.

## Kwaliteit van het vastgoed

Met planmatig onderhoud zorgen we dat de kwaliteit van het vastgoed op peil blijft. Naast schilderwerk, cascowerkzaamheden en onderhoud aan installaties gaat het hierbij vaak om maatregelen om de woningen duurzamer te maken. Met isolerende maatregelen zoals het plaatsen van dubbelglas en een betere cv-installatie brengen we woningen op een beter energielabel.

### Planmatig onderhoud Amsterdam en Diemen

In 2016 is in Amsterdam en Diemen voor € 12,1 miljoen aan regulier planmatig onderhoud uitgevoerd.

#### Schilderwerk

Meer dan de helft van het budget is besteed aan schilderwerk op 77 locaties. Het gaat voornamelijk om het schilderwerk aan de buitenzijde van de gebouwen (houten kozijnen, ramen, deuren etc.) In een aantal portiekflats zijn ook de trappenhuizen opgeknapt.

#### Liftinstallaties

Onderhoud aan de liftinstallaties moet zorgen dat de liften altijd blijven functioneren. In 2016 is in 11 woongebouwen grondig onderhoud uitgevoerd aan de liftinstallaties. Daarbij zijn de liftmotor en andere belangrijke hoofdcomponenten vernieuwd.

#### Vervangen cv-ketels

De Key vervangt cv-ketels na een gemiddelde levensduur van 15 jaar. In 2016 zijn in Amsterdam en Diemen ruim 600 nieuwe cv-ketels geplaatst. Deze nieuwste generatie HR-toestellen zijn veel energiezuiniger, dus dat merken de huurders in hun stookkosten.

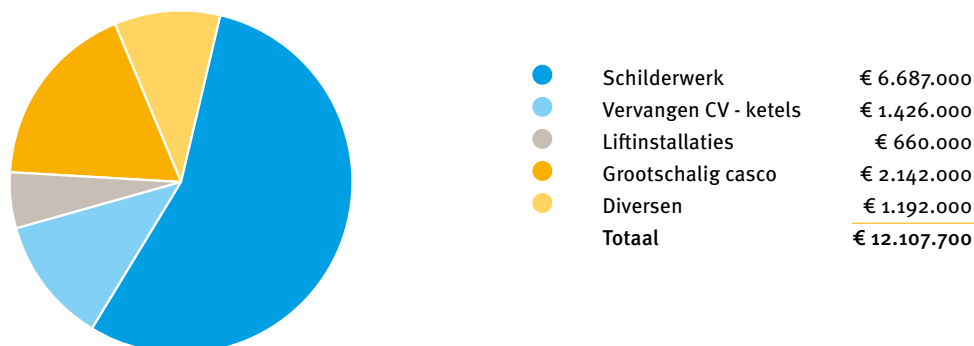
#### Grootschalige cascowerkzaamheden

In sommige gevallen zijn grootschaliger werkzaamheden aan het casco van een gebouw nodig, zoals het vernieuwen van gevels en herstel van betonnen balkonvloeren. In 2016 is hieraan ruim € 2,1 miljoen besteed.

#### Diversen

Naast bovengenoemde onderdelen is er voor ongeveer € 1,2 miljoen onderhoud uitgevoerd op verschillende gebieden. Bijvoorbeeld aan het vernieuwen van rioleringsleidingen in flats, vernieuwen van WTW-units en het vervangen van dakbedekkingen.

### Planmatig onderhoud Amsterdam en Diemen



### Planmatig onderhoud Zandvoort

In 2016 is in Zandvoort regulier planmatig onderhoud uitgevoerd. Daarnaast is er groot onderhoud uitgevoerd aan een flat aan de Celsiusstraat met 51 woningen, waarbij het energielabel is verbeterd tot C of D. Voor de flat aan de Lorentzstraat 23 t/m 179 en 42 t/m 148b is de eerste van vijf kopgevels vernieuwd.

#### Schilderwerk

Bijna de helft van het budget voor regulier onderhoud is besteed aan het schilderwerk op 14 locaties. Een bijzonder project was het monument aan het Gasthuishofje. Hier zijn de stenen gevels, de houten kozijnen, ramen en deuren en de stalen hekwerken voorzien van een nieuwe verflaag.

#### Liftinstallaties

In 2016 is de liftinstallatie in een gebouw waar vooral senioren wonen aan de Kostverlorenstraat grondig aangepakt. Daarbij zijn de liftmotor en de besturing vernieuwd. Ook is hierbij de bekleding aan de binnenzijde van de lift voorzien van een nieuw en fris uiterlijk.

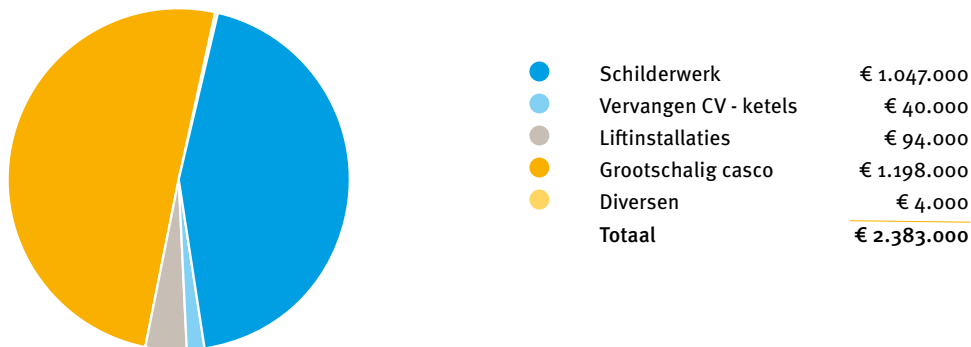
### Vervangen cv-ketels

De Key vervangt cv-ketels na een gemiddelde levensduur van 15 jaar. In 2016 zijn in Zandvoort 25 cv-ketels vervangen. Deze nieuwste generatie HR-toestellen zijn veel energiezuiniger, dus dat merken de huurders in hun stookkosten.

### Nieuwe cv-installaties

Een van de doelstellingen van De Key is om in haar gehele bezit geen open verbrandingstoestellen (gaskachel / geiser) meer te hebben. In Zandvoort zijn nog enkele van dit soort toestellen aanwezig. Na toestemming van de bewoners zijn in 4 woningen de open verbrandingstoestellen vervangen door een CV-installatie.

### Planmatig onderhoud Zandvoort



### Verduurzaming vastgoed

Planmatig onderhoud zorgt ervoor dat de kwaliteit van de woningen op peil blijft. Met name grote renovaties bieden kansen om de woningen duurzamer en energiezuiniger te maken. Daarbij zoeken we naar balans in kwaliteit van de woning, duurzaamheid, betaalbaarheid voor bewoners en het verlagen van stookkosten voor de huurders.

### Energielabelstappen

De Key heeft in 2016 in totaal 1.315 labelstappen gerealiseerd. Dit gebeurde voornamelijk bij planmatige onderhoudsprojecten door het plaatsen van een nieuwe cv-ketel en dubbel glas. Vaak klimmen de woningen dan twee labelstappen omhoog. De Key heeft als doelstelling om in 2026 minimaal 50% goede labels (A of B) te hebben, en maximaal 5% slechte labels (E, F of G). We werken er hard aan om deze ambitie waar te maken.

Er is gestart met het uitvoeren van grootonderhoud aan de 8 flats aan de Karel Klinkenbergstraat en Johan Greivestraat in Amsterdam West. Hierbij worden alle appartementen in deze portiekwoningen verbeterd tot minimaal energie-index B. Deze index wordt voornamelijk bereikt door het vervangen van alle kozijnen om deze te voorzien van dubbel glas, het isoleren van de trappenhuizen, het aanbrengen van vraag gestuurde ventilatie-installaties. In 2016 zijn er bij 48 woningen de genoemde werkzaamheden uitgevoerd.

### Zon op Nederland

De Key heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Zon op Nederland. Deze organisatie stelt huurders in staat zelf zonne-energie op te wekken op hun daken. De Key stelt haar dak daarvoor beschikbaar voor 25 jaar. Huurders van Entrepot-West hebben de eer het eerste project te gaan realiseren: Zon op Zeeburg. Er komen 200 tot 250 panelen op het dak, afhankelijk van de animo. Het dak biedt ruimte voor meer dan 1000 zonnepanelen, dus er zijn nog groeimogelijkheden.

### Open verbrandingstoestellen

Het project voor het verwijderen van open verbrandingstoestellen draait volop. In 2016 hebben we 111 geisers vervangen. In totaal bezit De Key nu nog 379 geisers en in 17 woningen gevelkachels. Als alles volgens planning verloopt zijn deze in 2018 overal vervangen door een meer duurzame en veilige vorm

van verwarming. Er is een actieplan opgesteld om ook geisers en kachels van bewoners te vervangen door een cv-installatie van De Key.

## Verkoop

Verkoop draagt eraan bij dat onze woningportefeuille steeds beter aansluit bij de keuzes die in de koers zijn gemaakt. Daarnaast bieden we mensen de gelegenheid om een stap te zetten in hun wooncarrière.

### Verkoop uit bestaand bezit

De verkoopdoelstelling voor 2016 was 335 woningen met een verkoopomzet van € 74,2 miljoen. We hebben 286 woningen verkocht, dus 49 minder dan begroot. Toch is met € 75,6 miljoen de omzetdoelstelling ruimschoots gehaald.

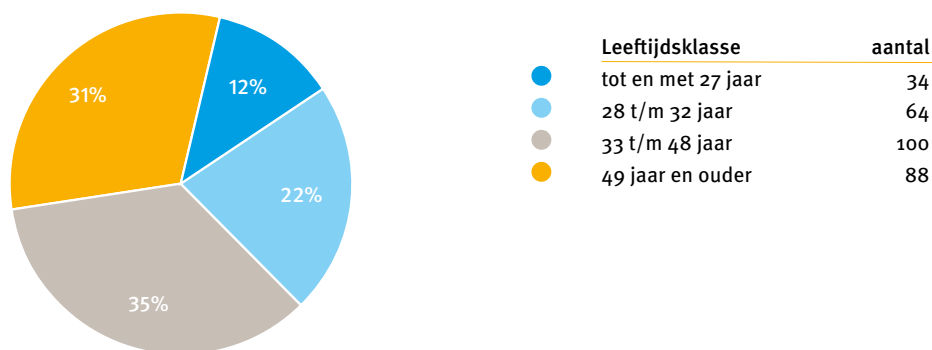
Er zijn 32 woningen verkocht aan zittende huurders. 12% van alle kopers is jonger dan 27 jaar: de echte woonstarters. Jonge huishoudens tot 32 jaar zijn ook geïnteresseerd in onze woningen. Een opvallend grote groep zijn kopers ouder dan 48 jaar. Dit zijn vaak mensen die een woning kopen voor hun kinderen. Ook zo komen woonstarters dus via De Key aan woonruimte in Amsterdam.

### Aantal verkopen bestaand bezit in 2016

	Amsterdam		Zandvoort	
	2016	2015	2016	2015
Woningen	283	353	3	20
BOG	3	0	0	0
Parkeren	40	38	0	3
<b>Totaal</b>	<b>326</b>	<b>391</b>	<b>3</b>	<b>23</b>

In deze tabel zijn 20 complexmatig verkochte woningen en 2 complexmatig verkochte BOG, niet meegenomen in de telling

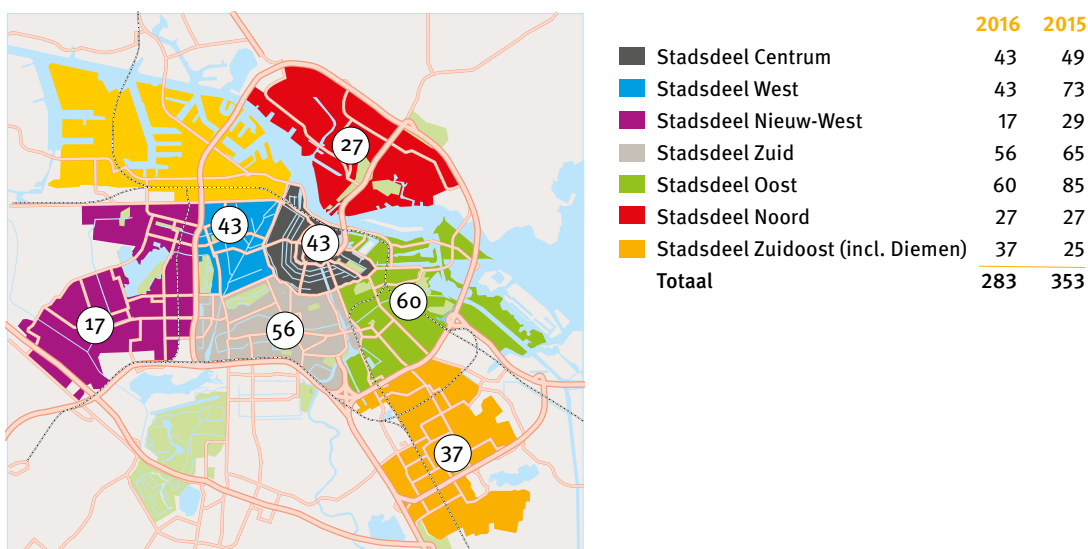
### Leeftijd kopers bestaand bezit



### Verkoop in Amsterdam per stadsdeel

In 2016 zijn meer woningen binnen de ring A10 verkocht dan daarbuiten. Dit komt doordat de verkoopvijver – de woningen die in principe voor verkoop in aanmerking komen – nog niet was aangepast aan de keuzes in de nieuwe koers. In 2017 passen wij onze verkoopvijver aan op onze koers. Wij verwachten de komende jaren meer woningen in bijvoorbeeld stadsdeel Nieuw-West te verkopen.

## Verkoop in Amsterdam per stadsdeel



### Verkoopvijver Amsterdam

In december 2016 heeft De Key nog 7.200 woningen in haar verkoopvijver: woningen die in principe voor verkoop in aanmerking komen. De meerjarenbegroting gaat uit van ongeveer 300 verkopen per jaar. Dit past in de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam.

### Verkoop in Zandvoort

In Zandvoort hebben we afgesproken in 2016 geen woningen te verkopen. Er zijn in Zandvoort 3 woningen verkocht in 2016, dit waren woningen die al in 2015 te koop stonden en waarvan het verkoopproces in 2016 is afgerond. In 2016 zijn er geen woningen te koop gezet. Voor 2017 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Daarin staat dat we 25 woningen kunnen verkopen.

### Afwerkingsniveau woningen

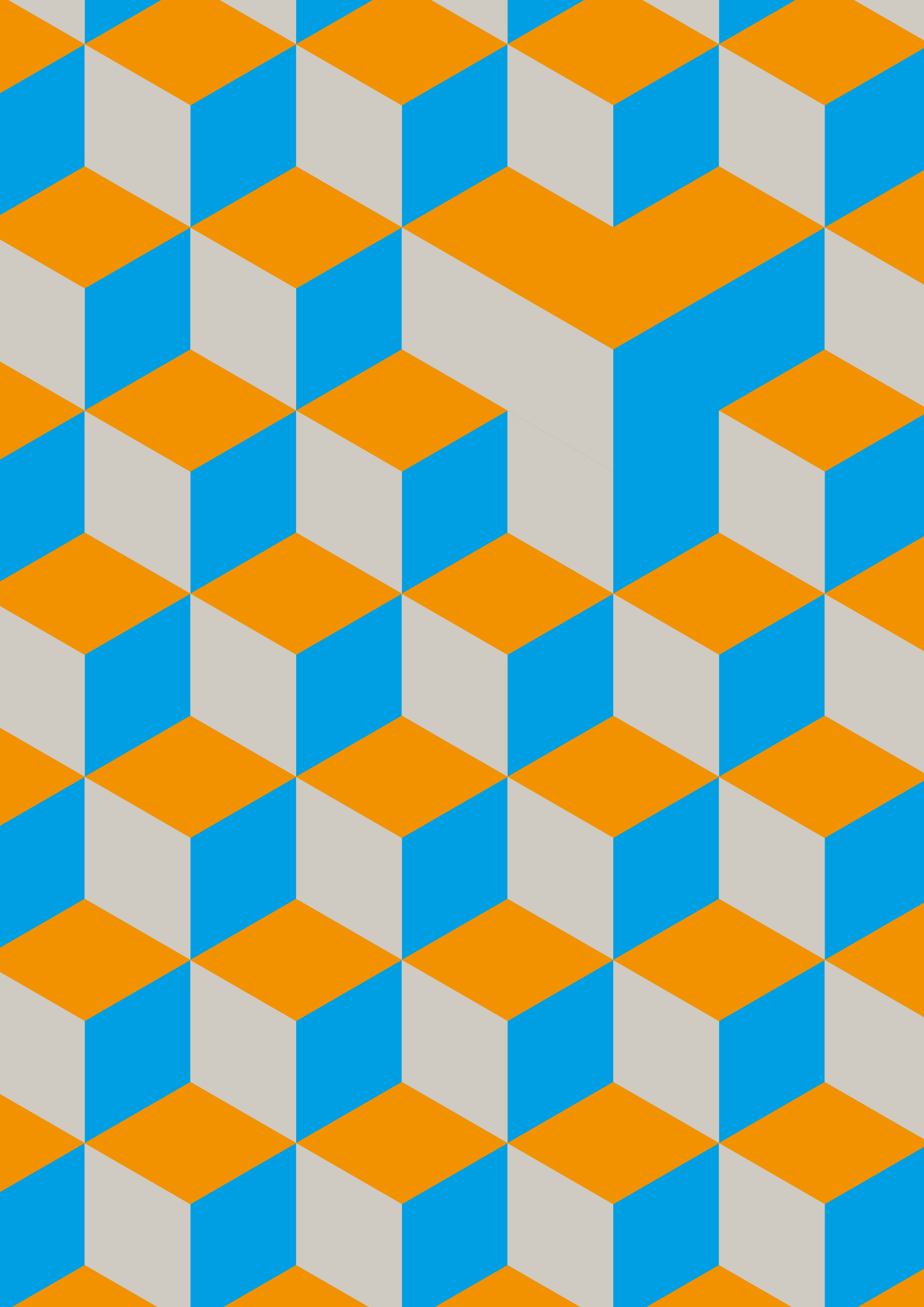
De Key kiest er bewust voor om de woningen met een passend afwerkingsniveau op de markt te brengen. Soms laten we de woning door de koper zelf opknappen, maar meestal verbeteren we de woning eerst zelf. Zeker jonge kopers hebben weinig financiële middelen om zelf de woning op te knappen. De investering verdienen we terug met een hogere koopsom. In 2017 gaan we door met het passend afwerken van verkoopwoningen.

### Complexmatige verkopen

Naast individuele verkoop van woningen uit bestaand bezit, verkoopt De Key ook gebouwen en grondposities die niet meer binnen onze koers passen. In 2016 zijn de volgende complexen verkocht aan andere partijen:

- Het pand van Lloyd Hotel & Culturele Ambassade in Amsterdam is verkocht aan Rocco Veenboer, de oprichter van Awakenings.
- Het REM-eiland is verkocht aan Newpeople, het wervings- en selectiebureau dat al een verdieping huurde op het voormalige zendplatform.
- Aan de Westermarkt zijn 20 onzelfstandige eenheden verkocht aan de Anne Frankstichting. Hoewel deze eenheden passen binnen de koers is toch besloten deze te verkopen, vanwege het maatschappelijke doel. Het pand is gebruikt om een nieuwe entree te creëren voor met name groepsbezoek aan het Anne Frankhuis.
- De Kameleon in Amsterdam, bestaande uit een winkelcentrum (10.000 m<sup>2</sup> winkels en 215 parkeerplaatsen) en een wooncomplex (222 niet-DAEB appartementen en 224 parkeerplaatsen), is in 2016 verkocht. De overdracht vindt plaats in 2017.

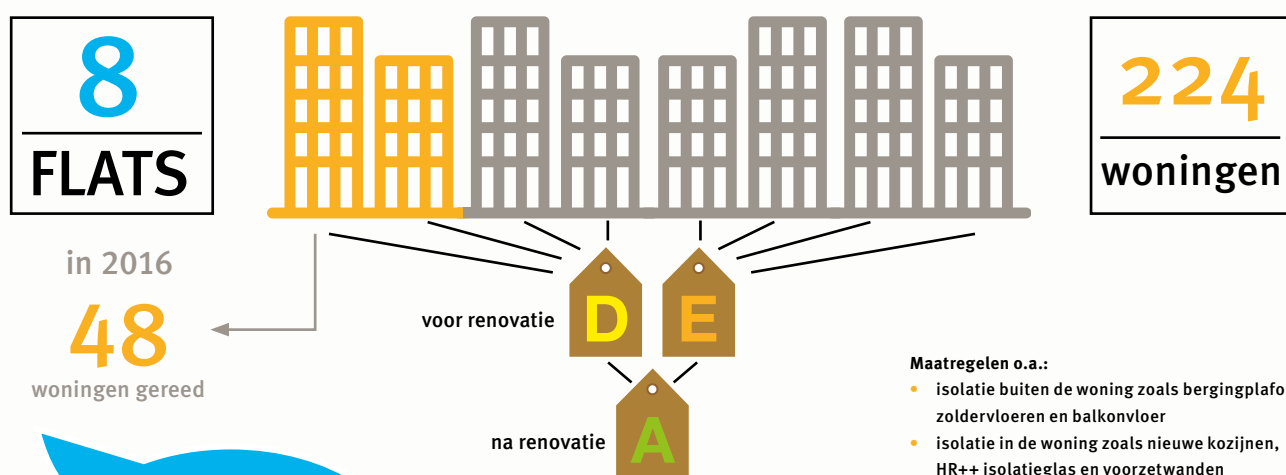
Daarnaast verkochten we in 2016 een aantal grondposities: het voormalig Sterrencollege in Haarlem, grond in Zeewolde en De Zanderij in Hillegom.



# Karel en Johan Amsterdam

In 2012 gingen acht woongebouwen aan de Karel Klinkenbergstraat en Johan Greivestraat in Amsterdam Nieuw-West van Far West over naar De Key. Eerder gemaakte onderhoudsplannen konden door het beëindigen van Far West niet doorgaan. In overleg met de bewonersvertegenwoordiging maakt De Key een nieuw haalbaar onderhoudsplan voor acht flats aan de Karel Klinkenbergstraat en de Johan Greivestraat.

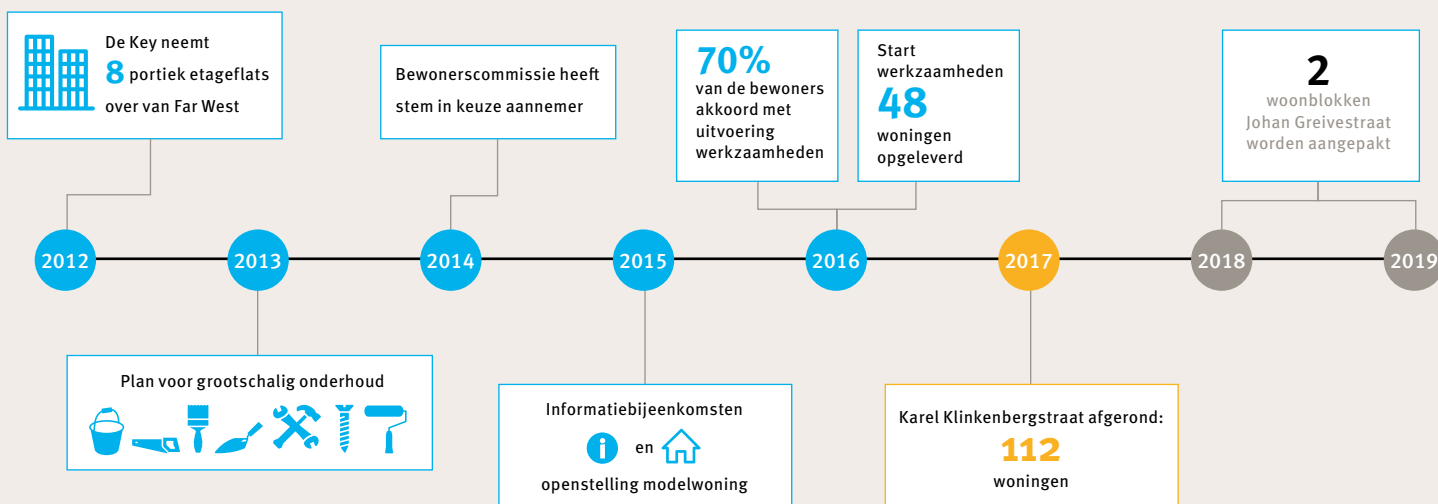
In 2016 zijn we begonnen met de werkzaamheden. Hieraan ging een uitgebreid communicatietraject vooraf om bewoners mee te krijgen met de uitvoering van de werkzaamheden. Door de duurzaamheidsmaatregelen besparen zij flink op hun energiekosten en wordt het wooncomfort vergroot.



'Het gemiddeld aantal werkdagen per woning bedraagt 7 dagen'

**7**  
gezamenlijke schotels

Na het onderhoud is het niet toegestaan een eigen satellietantenne op het balkon of aan de gevel te monteren. Daarom zijn er zeven gemeenschappelijk te gebruiken satellietantennes op het dak van het complex geplaatst.



# Dienstverlening dichtbij

2016 was het jaar dat de consequenties van onze nieuwe koers duidelijk werden bij onze stakeholders. Dat was het duidelijkste voor woonstarters, want zij kregen echt kansen op een woning. Voor mensen die nu al een woning van De Key huren verandert er niets. Hun contract voor onbepaalde tijd blijft bestaan. Al onze huurders mogen rekenen op dezelfde vertrouwde service van De Key: een woning die veilig, heel en schoon is. We brengen onze dienstverlening steeds dichterbij: online en face to face met beheerders en vakmannen in de buurt. De website maakt processen efficiënter, maar toch persoonlijk door alle zaken die de huurder op een zelf gekozen tijdstip kan doen. Dat blijkt ook uit de cijfers over klanttevredenheid.

## Online dienstverlening

In 2016 is onze online dienstverlening verder uitgebreid. Alle huurders kunnen via de website hun persoonlijke gegevens inzien en aanpassen op het moment dat het hen schikt. Ook kunnen zij hun betaalhistorie bekijken en een eventuele huurachterstand direct betalen of online afspraken maken over een betalingsregeling.

### Digitale huurcontracten

De volgende stap is het online afsluiten van huurcontracten. Februari 2016 zijn we daarmee begonnen voor de reguliere studenten, voor de buitenlandse studenten bestond dit al. Vanaf het uploaden van hun gegevens tot aan de akkoordverklaring en betaling worden de nieuwe huurders online door een stappenplan begeleid. Begin 2017 is deze functie ook beschikbaar gekomen voor alle andere huurders.

### App voor studenten

In de zomer van 2016 zijn we een pilot gestart met een app voor buitenlandse studenten. Via deze app vindt de student informatie over de aankomst, het complex, de inventaris en het vertrek. De app is een succes: in een half jaar tijd waren er meer dan 5.000 unieke bezoekers en ruim 100.000 paginabezoeken. Per sessie bekeek de bezoeker gemiddeld 8 pagina's. In 2017 integreren we de app in de eigen website. De volgende stap is dit verder uit te bouwen voor alle studentcomplexen.

## Kwaliteit in buurten en wijken

### Wijkgericht samenwerken

Begin 2016 zijn we in twee wijken begonnen met een pilot wijkgericht samenwerken. Op de beheerkantoren in de Vinkenstraat in Amsterdam Centrum en De Sfinx in Amsterdam Oost zijn wijkteams van vakmannen en beheerders gevormd. Samen hebben zij de verantwoordelijkheid voor zaken die de bewoners en de woningen in hun wijk ten goede komen. Naast verhuuractiviteiten en reparaties zorgen de wijkteams voor een woonomgeving die veilig, heel, schoon en duurzaam is. Het wijkteam zorgt voor soepele aansluitende verhuur, staat dichtbij de bewoners en is eventuele problemen of reparaties net een stapje voor. Met deze wijkteams maken we een aantal doelstellingen uit de koers concreet: een effectieve bedrijfsvoering en een grote betrokkenheid van de medewerkers. Vanaf 2017 werken we met wijkteams vanuit de elf beheerkantoren in Amsterdam en Zandvoort.

### Welkomstgesprek

Met de invoering van de digitale huurcontracten vindt bij de ondertekening geen persoonlijk contact plaats tussen De Key en de huurder. Des te belangrijker is het welkomstgesprek dat we op de woning voeren bij de



sluteloverdracht. Hierbij delen medewerkers van De Key praktische informatie over de woning, woonregels en de buurt. In 2016 zijn welkomstgesprekken gevoerd met huurders van studentenwoningen. Vanaf 2017 geldt dit voor alle nieuwe huurders van woningen. De welkomstgesprekken worden dan gevoerd door het wijkteam. Beheerder en vakman voeren deze gesprekken samen. De beheerder bespreekt alles wat te maken heeft met het huurcontract. De vakman checkt de woning, repareert direct of maakt een vervolgspraak als dat nodig is. Samen maken zij de bewoner wegwijs in de woning en de woonomgeving.

### **Leefbaarheid**

De Key hecht belang aan eigenaarschap bij en de eigen verantwoordelijkheid van bewoners. We faciliteren initiatieven van bewoners om de leefbaarheid in complexen aan te pakken. Dit zijn onder andere 15 bewonersgroepen die zelf het groen rondom hun woningen onderhouden. Dit zijn ook bewonerscommissies die zich inzetten om hun burens een warm welkom te geven. Voor buurtinitiatieven in het Oostelijk Havengebied en Venserpolder stellen wij een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar. We zijn zorgvuldig en wat terughoudend in onze leefbaarheidsuitgaven. De nadruk ligt op projecten in het kader van veilig, heel en schoon. Zo bieden we cameratoezicht, leggen videofoons aan, organiseren we schoonmaakacties en investeren we in rattenbestrijding. In 2016 is gemiddeld € 57 per sociale huurwoning uitgegeven aan leefbaarheid. In 2015 was dat nog gemiddeld € 68.

### **Energiecoaches**

In 2015 heeft De Key bewoners opgeleid tot energiecoaches. Energiecoaches geven aan dat hun inzet vruchten afwerpt. Ze merken dat bewoners aan de slag gaan met de tips die ze geven. Het eerste project was gericht op bewoners met een kleine beurs. De energiecoaches zijn nu aangesloten bij een stedelijk project waarbij het de bedoeling is dat er in drieënhalft jaar tijd, 10.000 huishoudens bezocht worden. Via het energiecafé blijven energiecoaches van Eigen Haard en De Key met elkaar in gesprek.

### **Inzet in VvE's**

De Key participeert in 446 VvE's. In de helft daarvan vormt De Key ook het bestuur. In samenwerking met Arcade is in 2016 het beleid voor huurdersparticipatie in VvE's vastgelegd. We hebben gekozen voor flexibele vormen van participatie en niet één vaststaand format. Huurders, eigenaren en De Key (als verhuurder en als eigenaar) kiezen de vorm die het best bij de VvE past. Wel zijn er randvoorwaarden geformuleerd.

In lijn met de koers hebben we besloten geen diensten meer te leveren aan derden. Dit betekent dat we de dienstverlening aan VvE's per 1 januari 2017 beëindigen. In 2016 hebben we de telefonische bereikbaarheid, het dagelijks en planmatig onderhoud voor die VvE's overgedragen aan VvE Beheer Amsterdam.

### **Community en zelfbeheer**

In 2015 zijn we in twee complexen gestart met een pilot studentbeheer, om eigenaarschap, daadkracht en community meer vorm te geven. Deze pilot hebben we in 2016 uitgebouwd naar vijf complexen. Het zelfbeheerconcept werkt goed en daarom gaan we ermee door in 2017.

## **Kwaliteit van dienstverlening**

We werken gestaag aan het verbeteren van de werkprocessen, met het oog op de effectiviteit van onze bedrijfsvoering. Automatisering maakt processen efficiënter, maar niet onpersoonlijker. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de cijfers over huurderstevredenheid. Ook de klachtenafhandeling is dankzij nieuwe procedures een stuk sneller geworden.

### **Interne beheersing en verbetering**

De Key is in 2016 het programma Interne beheersing en verbetering gestart. We werken aan procesverbetering, kwaliteit, eigenaarschap, risicobeheersing en privacy als onderdeel van compliance. Duidelijkheid in gesprekken, snel en adequaat handelen en meer samenwerking zijn verbeterpunten. De variatie in huurders vraagt veel van onze communicatieve vaardigheden: gelijk hebben is niet hetzelfde als gelijk krijgen.

We zien dat we een aantal zaken op een slimmere en betere manier kunnen organiseren. Daarom kijken we kritisch naar onze processen en voeren we verbeteringen door vanuit de klantvraag. Dat leidt tot een steeds betere dienstverlening aan onze huurders.

### Huurderstevredenheid

KWH meet de tevredenheid van huurders over onze dienstverlening. De score is gestegen van 7,2 naar 7,6. Ruim 80 % van de huurders is tevreden na een contact met De Key; Begin 2016 heeft De Key het KWH Huurlabel behaald. In 2017 is dit verlengd.

#### Huurderstevredenheid



#### Tevredenheid

83%	89%	90%	92%	87%	92%
-----	-----	-----	-----	-----	-----

### Klachten en geschillen

In 2016 heeft De Key gestuurd op sneller klachten afhandelen en minder herhaalklachten. In totaal zijn er 2.173 klachten ingediend. We hebben met de nieuwe website gekozen voor laagdrempeligheid waarbij de huurder/klant ons alles kan vragen en melden. Zo kunnen huurders en klanten ons een vraag stellen, tip of compliment doorgeven, een melding maken van woonfraude of overlast, of een klacht indienen. Gaat het om een reparatieverzoek dan wordt de huurder/klant met een link daar naartoe geleid.

#### Klachten in 2016

2016	Aantal klachten	Gemiddelde doorlooptijd	Percentage herhaalklachten
Q1	574	13	17%
Q2	540	11	17%
Q3	510	12	7%
Q4	549	8	9%
<b>Eindtotaal</b>	<b>2.173</b>	<b>11</b>	

### Geschillen

De Key werkt samen met twee geschillencommissies. Huurders in Zandvoort kunnen terecht bij de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond. En huurders van Amsterdam, Diemen, Hillegom en De Bilt bij Geschillencommissie De Key.

In totaal hebben dertien huurders een klacht gestuurd naar een geschillencommissie. Vier daarvan zijn opgelost door De Key voordat het tot zitting bij de geschillencommissie kwam. Vier andere klachten zijn door de geschillencommissie niet ontvankelijk verklaard. Uiteindelijk zijn vijf geschillen behandeld in een zitting. Dit zijn vrij ingewikkelde zaken, waarbij De Key en de huurder het niet eens zijn geworden in ons klachtentraject.

## Zaken behandeld door de geschillencommissie

Commissie	Onderwerp(en)	Uitspraak Geschillencommissie	Vervolgactie De Key
Amsterdam	Wijze van oprichten bewonerscommissie, omheining tuin, sleutel algemene ruimtes, bejegening	Bejegening gegrond, overige onderwerpen ongegrond	Formulering in brief nader bekijken
Amsterdam	Duur coulancekorting	Ongegrond	N.v.t.
Amsterdam	Inboedelschade	Gegrond	Uitkeren schadebedrag
Amsterdam	Overlast van gedrag buurman	Ongegrond	N.v.t.
Zandvoort	Regelgeving over leggen laminaatvloeren	Ongegrond	N.v.t.

## Rechtszaken

In 2016 zijn er 49 rechtszaken tussen De Key en de huurders geweest. In de meeste gevallen werd De Key in het gelijk gesteld.

Onderwerp	Aantal zaken	Huurder gelijk	De Key gelijk	Beiden gelijk	Loopt nog
Overlast	5		3		2
Inkomensafhankelijke huurverhoging	3		1		2
Drugs/wapens/hennep/fraude	11	1 gebrek aan bewijs	6		4
Gebrek	7	2 Huurverlaging terecht	2	1	2
Huurder werkt niet mee	4		4		
Onderhuur/Airbnb	11		8		3
Overig	8	1 Woningruil	1	3 Verlaging schadeclaim	3
<b>Totaal</b>	<b>49</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>4</b>	<b>16</b>



# De Stijl van het Huis

In aansluiting op de nieuwe koers is een intern ontwikkelprogramma gemaakt. In feite een uitwerking van de koers op het gebied van personeel en organisatie. Hiermee krijgen begrippen als daadkracht, eigenaarschap, betrokkenheid en tijdelijkheid steeds meer concrete invulling. Door met elkaar het gesprek te voeren, gaat het leven en ontstaat er een gezamenlijke taal: de Stijl van het Huis.

Belangrijk onderdeel van de nieuwe koers is de ruimte die medewerkers krijgen om hun werk op hun eigen manier te organiseren. Dat is simpeler gezegd dan gedaan. Met trainingen werken medewerkers aan vaardigheden die bijdragen aan een wendbare en flexibele organisatie.



*daadkracht*



bijeenkomsten met afdelingen over Stijl van het Huis

50

deelnemers workshop loopbaan & talent



*eigenaarschap*

1

themabijeenkomst over begrippen uit de koers



*betrokkenheid*

47



medewerkers volgden feedbacktrainingen



26

interne doorstroom



*tijdelijkheid*

# Organisatie in beweging en evenwicht

Bij onze koers hoort een organisatie die lenig en wendbaar is. Met medewerkers die in beweging zijn. In 2016 zijn verdere stappen gezet om nog efficiënter te werken en de bedrijfskosten verder te laten dalen. We zoeken gezamenlijk naar de eigenheid van De Key. Naar wat achter de schermen moet gebeuren om de keuzes uit de koers mogelijk te maken. We werken aan een wendbare organisatie met een programma waarbij aandacht is voor persoonlijke ontwikkeling en groei binnen functies.

## Wendbare organisatie

Het transformatieproces naar een wendbare organisatie is in 2016 op meerdere vlakken intern zichtbaar geworden. Er is bijvoorbeeld een proef gestart met een app om medewerkers te ondersteunen in hun persoonlijke ontwikkeling. Medewerkers kregen de mogelijkheid om cursussen en opleidingen te volgen bij de Corporatie Academie via een leermanagementsysteem voor onder meer het uitwisselen van het cursusaanbod tussen corporaties.

Het programma de Stijl van het Huis geeft medewerkers houvast om anders te gaan werken. De diverse ontwikkeltrajecten maken de beweging die de organisatie doormaakt grijpbaar voor de afdeling en op het persoonlijke niveau. Met workshops zoeken medewerkers naar de rol die zij bij de verandering kunnen en willen pakken.

De boodschap voor beweging in je loopbaan is aardig geland het afgelopen jaar. Veel medewerkers van De Key schreven zich in bij het LOC (loopbaan oriëntatiecorporaties). Deze website voor Amsterdamse corporatiemedewerkers toont alle vacatures en biedt begeleiding bij een volgende loopbaanstap. Dit toont aan dat medewerkers van De Key de lef en ambitie tonen om hun ontwikkeling ook buiten De Key vorm te geven. Ook binnen De Key werken medewerkers aan hun loopbaanontwikkeling. In 2016 stroomden 26 medewerkers door naar een andere interne functie. Voor 10 medewerkers betekende dat ook een promotie naar een hogere salarisschaal.

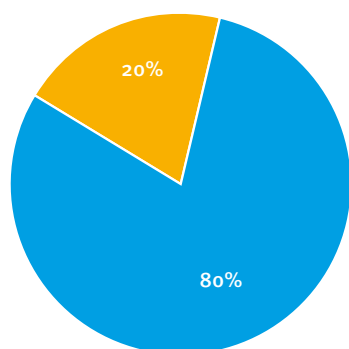
Om de brede kennis in de organisatie goed in te zetten bij beslissingen over het vastgoed hebben we in 2016 geëxperimenteerd met waardetafels. Hierbij schuiven medewerkers met diverse functies en posities bij elkaar aan tafel om vastgoedvraagstukken te bespreken. De uitkomst van een waardetafel is een advies om al dan niet in een complex te investeren. Deze vorm van samenwerking borgt de beschikbare kennis op natuurlijke wijze in de werkprocessen van de organisatie.

## Samenstelling personeel

In 2016 nam het aantal medewerkers bij De Key af. Het gewogen gemiddeld aantal fte over heel 2016 was 289, ruim 7 fte minder dan 2015. Dit is in lijn met de organisatiedoelstelling om in 2020 rond de 275 fte uit te komen.

Om de organisatie meer wendbaar te maken, werken we het liefst met tijdelijke contracten van 3 tot 5 jaar. In 2016 kregen 3 medewerkers zo'n contract. Daarnaast waren er 12 medewerkers met een korter lopend tijdelijk contract.

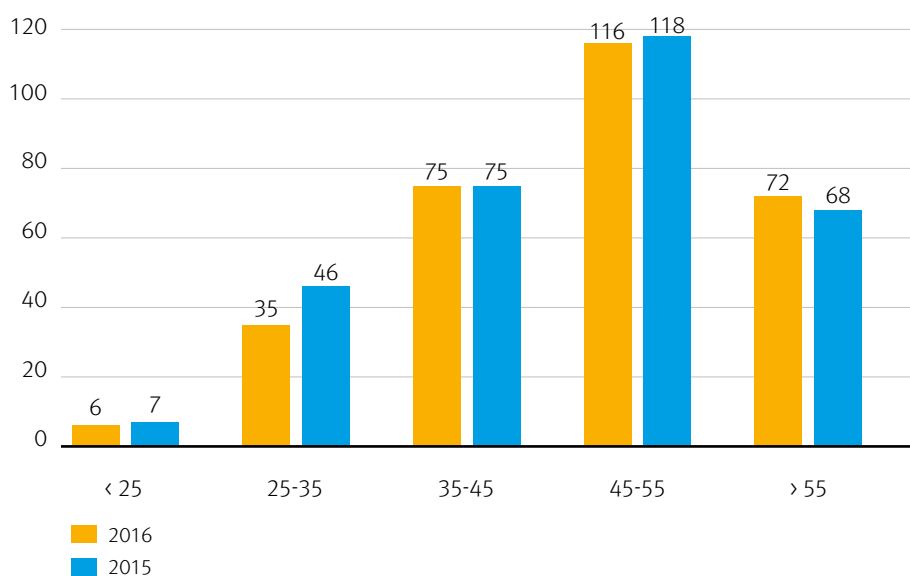
### Contractduur contracten voor bepaalde tijd



#### Aantal tijdelijke contracten

Contractduur 1 - 2 jaar	12
Contractduur 3 - 5 jaar	3

### Leeftijdsopbouw



### Kerncijfers organisatie

	2016	2015
Gewogen gemiddeld aantal fte met een vast en tijdelijk dienstverband	289	296
Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband (ultimo boekjaar)	304	314
Gemiddelde leeftijd	47	47
Gemiddelde diensttijd (jaren)	13,5	13
Ziekteverzuim (incl. langdurige ziekteverzuim) *	3,3%	3,3%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	352	320
Gemiddeld aantal ziektedagen per zieke medewerker (incl. langdurige ziekteverzuim)	9,3	8,8
Verhouding man/vrouw	63%-37%	63%-37%

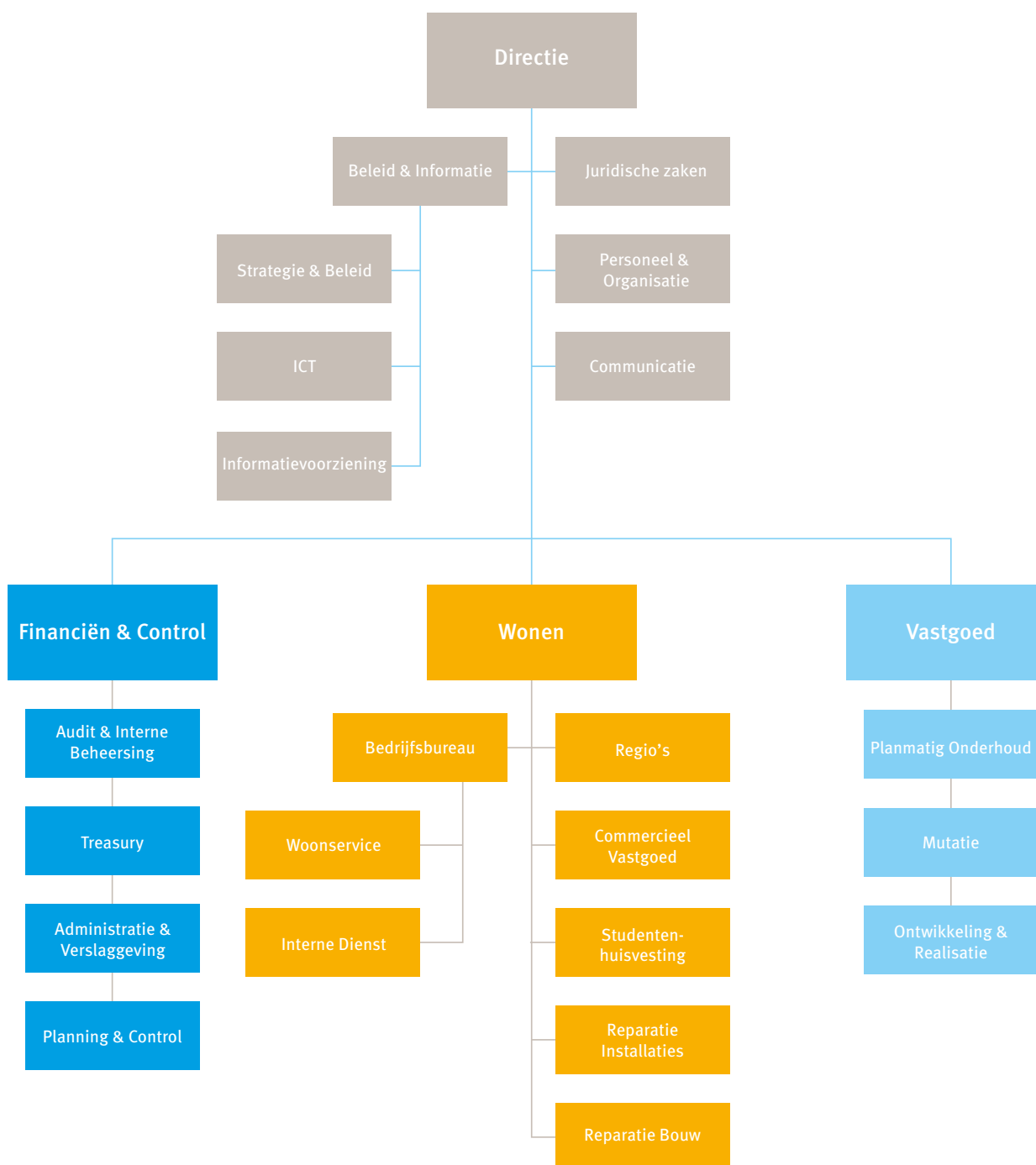
\* de norm voor ziekteverzuim is 3,9%.

Bron: CBS-ziekteverzuimpercentage 2015

## Organisatiestructuur

De afdelingenstructuur is opnieuw belicht vanuit de nieuwe klantbenadering, de organisatieontwikkeling en het continue streven naar procesverbetering. Dit heeft ertoe geleid dat de twee afdelingen dagelijks onderhoud van bedrijfs onderdeel Vastgoed zijn overgeheveld naar bedrijfs onderdeel Wonen. Hierdoor vindt de aansturing van alle primaire klantactiviteiten consistent binnen Wonen plaats. Het wijkgericht samenwerken van vakmannen en beheerders in wijkteams valt hierdoor ook in hetzelfde bedrijfs onderdeel. Het plan voor het bedrijfs onderdeel Vastgoed, waarbij planmatig onderhoud en ontwikkeling samengaan in één bedrijfs onderdeel, is eind 2016 opgesteld en wordt in 2017 ingevoerd.

Organogram eind 2016





## Fte per bedrijfs onderdeel

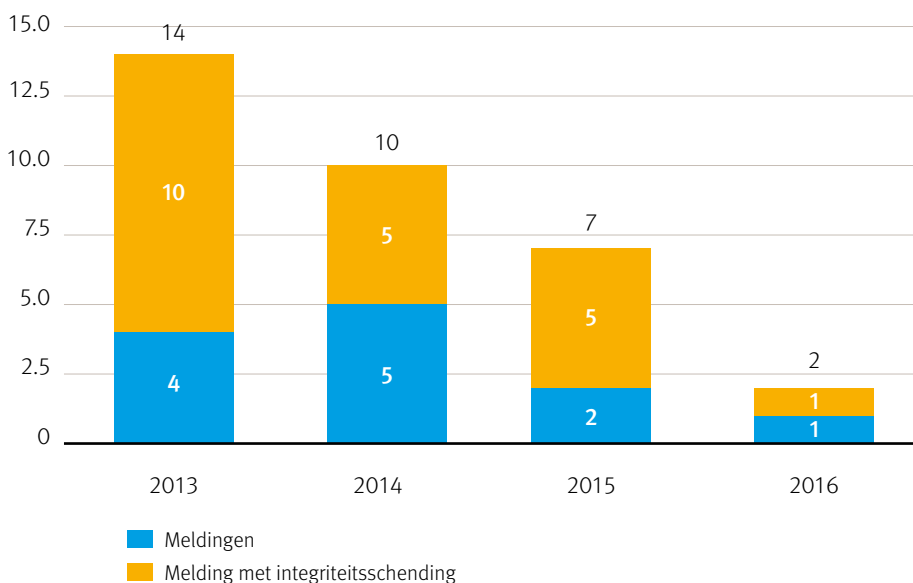
	2016	2015
Directie en staf	35	36
Financiën & Control	32	31
Wonen	166	127
Ontwikkeling		21
Onderhoud		81
Vastgoed	56	
<b>Totaal gemiddeld aantal fte's</b>	<b>289</b>	<b>296</b>

## Integriteit

Jarenlange inspanning werpt zijn vruchten af: 2016 zag het laagste aantal integriteitsmeldingen van de afgelopen vier jaar. Integriteit is bij De Key een gangbaar gespreksonderwerp; zowel over werk gerelateerde zaken als situaties in het privé domein. Een betekenisvolle dialoog blijkt effectief om de feitelijke situatie in beeld te krijgen en passende adviezen te geven.

Aandacht voor integriteit sluit aan bij twee kernbegrippen uit de koers: eigenaarschap en betrokkenheid. Gedachten hierover komen aan de orde tijdens teambijeenkomsten en bij het ontwikkelprogramma de Stijl van het Huis. Hieruit ontstaan initiatieven die leiden tot aanscherping van werkafspraken en procedures.

## Aantal meldingen



## Privacy beleid

Medewerkers van De Key hebben toegang tot privacygevoelige informatie over huurders. Zoals contactgegevens, gegevens over inkomen, huurachterstanden en soms ook over de situatie achter de voordeur. Daarnaast hebben veel medewerkers toegang tot bedrijfsinformatie van De Key en van bedrijven waarmee we samenwerken. Zoals financieel-administratieve gegevens, projectplannen of plannen voor grondaankoop. Onze huurders en onze samenwerkingspartners moeten erop kunnen vertrouwen dat dergelijke gegevens bij De Key in goede handen zijn. We gebruiken de informatie alleen voor de zaken waarvoor we ze hebben gekregen.

Op basis van deze uitgangspunten is in 2016 het privacy beleid in overeenstemming gebracht met de huidige wetgeving. Het beleid is vastgesteld en online gepubliceerd. Alle afdelingen kregen eind 2016 of begin 2017 een gerichte workshop over privacy.

## Ondernemingsraad

In juni 2016 zijn er verkiezingen gehouden waarbij een enthousiast team is gekozen voor 2 jaar. Helaas is het niet gelukt om de ondernemingsraad volledig te bemensen. Er zijn zeven van de negen plaatsen bezet.

In de huidige maatschappij volgen veranderingen elkaar in een hoog tempo op. Steeds vaker komen veranderingen binnen De Key op een organische wijze tot stand. Eén van de voordelen is dat de medewerkers zelf invloed hebben op de werkwijze. De manier van werken is niet statisch maar er vindt continue aanpassing plaats aan de huidige behoefte. Organisch veranderen en de Wet op de Ondernemingsraden passen niet zo goed bij elkaar. Er zijn namelijk steeds minder momenten waarvoor een formele advies -instemmingsaanvraag nodig is. De Ondernemingsraad is samen met de bestuurder op zoek naar een wijze van medezeggenschap waarbij beide partijen hun rol naar tevredenheid kunnen uitvoeren. De ondernemingsraad zoekt naar medezeggenschap over de processen en hoe veranderingen tot stand komen en minder over de uitkomsten zelf.

De ondernemingsraad heeft positieve adviezen gegeven over de splitsing DAEB/niet-DAEB, de verplaatsing van Dagelijks onderhoud naar bedrijfsonderdeel Wonen en de nieuwe koers in Zandvoort. Andere onderwerpen die de OR heeft behandeld zijn de huisvesting, de reorganisatie van het bedrijfsonderdeel Vastgoed, het wijkgericht samenwerken, het personeelsbeoordelingssysteem en het ontwikkelprogramma de Stijl van het Huis. De Stijl van het huis biedt handvatten voor het personeelsbeleid waarin meer aandacht komt voor de coaching en ondersteuning van medewerkers om zich bijvoorbeeld te kunnen aanpassen en in te spelen op veranderende omstandigheden.

Twee leden van de OR zitten in de Arbocommissie. Deze commissie ziet toe op het naleven van de regels voor veiligheid, gezondheid, welzijn en milieu in de werkomgeving. Daarnaast was er ook aandacht voor het vergroten van de zichtbaarheid van de Arbocommissie, het inrichten van de beheerkantoren in het kader van wijkgericht samenwerken en het invoeren van de piketregeling calamiteiten.

## Samenstelling ondernemingsraad

---

De heer Martin Adema	voorzitter
Mevrouw Patricia Schavemaker	secretaris
Mevrouw Ria Bosch	lid
Mevrouw Macarena Túnez Antezana	lid
De heer Eric Vliem	lid
De heer Willem Brogge	lid
De heer Mark van der Meer	lid

---





# Wijkgericht samenwerken

Begin 2016 zijn we in twee wijken begonnen met een pilot wijkgericht samenwerken. Op de beheerkantoren in de Vinkenstraat in Amsterdam Centrum en De Sfinx in Amsterdam Oost zijn wijkteams gevormd. Teams van vakmannen en beheerders hebben de verantwoordelijkheid voor zaken die de bewoners en de woningen in hun wijk ten goede komen. Naast verhuuractiviteiten en reparaties zorgen de wijkteams voor een woonomgeving die veilig, heel en schoon is. Het wijkteam zorgt voor soepele aansluitende verhuur, staat dichtbij de bewoners en is eventuele problemen of reparaties net een stapje voor.

Met wijkgericht samenwerken maken we een aantal doelstellingen uit de koers concreet: een effectieve bedrijfsvoering en een grote betrokkenheid van de medewerkers. De nieuwe manier van werken heeft voordelen voor bewoners en voor medewerkers. Bewoners ervaren dienstverlening die dichtbij en vertrouwd is. Medewerkers krijgen ruimte om hun werk effectief en met een glimlach uit te voeren. Ze kennen het verhaal van de nieuwe koers en kunnen dat vol overtuiging aan bewoners uitleggen. Vanaf 2017 werken we met wijkteams vanuit alle elf beheerkantoren in Amsterdam en Zandvoort.

## Wijkteams 2016

2

## Wijkteams 2017

11

*'De nieuwe manier van werken heeft voordelen voor bewoners en voor medewerkers'*



verhuur-  
activiteiten



reparaties



veilig



heel



schoon

# Goed bestuur

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

## Governance

De Key onderschrijft de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties. In 2016 hebben we de Governancecode verder geïmplementeerd en vastgelegd in statuten en reglementen.

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

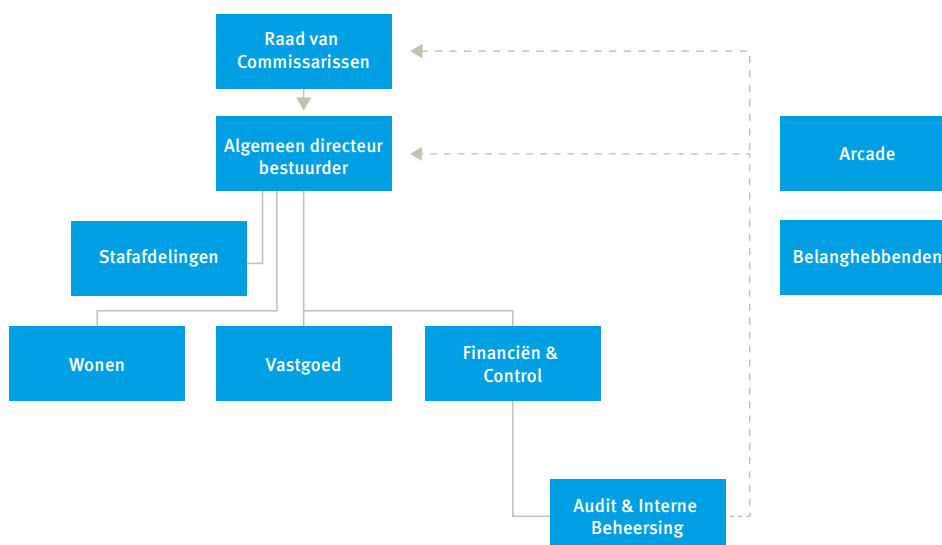
- Individuele beoordeling RvC-leden: De raad geeft hieraan op diverse manieren invulling, maar niet per definitie eenmaal per jaar plenair tijdens de vergadering. Als een commissaris niet goed functioneert of vaak afwezig is, heeft de voorzitter de verantwoordelijkheid hem of haar daarop aan te spreken. Dit kan ook als de leden dat signaleren.
- Prestatieafspraken met gemeenten over de uitvoering van het geldende volkshuisvestingsbeleid: Deze zijn gemaakt in de gemeenten waar De Key actief is (Amsterdam, Diemen en Zandvoort). Gemeenten waar wij ons bezit willen afstoten (Hillegom en De Bilt) hebben wij een brief gestuurd met onze voornemens en het voorstel geen afspraken te maken. Naar aanleiding hiervan zijn alsnog gesprekken gestart met de gemeente Hillegom. Dit leidt in 2017 tot prestatieafspraken. De gemeente De Bilt heeft niet gereageerd.
- Volgens artikel 4.8 van de Governancecode wordt ruim aandacht besteed aan een aantal onderwerpen in zowel het ondernemingsplan als het volkshuisvestingsverslag. We kiezen ervoor dit vooral te doen in het jaarverslag. Het ondernemingsplan van De Key Ruimte voor beweging is meer strategisch van aard.

Het percentage man/vrouw is niet van toepassing vanwege een éénhoofdig bestuur. In de selectieprocedure is dit onderwerp onderdeel van het profiel van de bestuurder.

### Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2016 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Ten slotte zijn er geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de raad van commissarissen.

## Governancestructuur (situatie per 31 december 2016)



De medewerker Audit & Interne Beheersing rapporteert aan het Bestuur en de auditcommissie van de raad van commissarissen. Hij geeft gevraagd en ongevraagd advies. Dit is vastgelegd in het auditreglement. In 2016 viel deze interne auditor onder de verantwoordelijkheid van de directeur Financiën & Control. Om te voldoen aan de vernieuwde wet- en regelgeving is de positie van de medewerker in 2017 aangepast en hiërarchisch ondergebracht bij de bestuurder.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten van De Key. Ze zijn nader uitgewerkt in de reglementen van bestuur en directie. Hierin staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2016 heeft de directie over 85 voorstellen besluiten genomen.

### Algemeen directeur-bestuurder

Leon Bobbe is in 2014 aangesteld als algemeen directeur-bestuurder.

Nevenfuncties: Leon Bobbe is sinds 2010 lid van de raad van toezicht van de Montessori Scholengemeenschap Amsterdam. Daarnaast is hij op persoonlijke titel lid van de raad van toezicht van stichting Ik bouw betaalbaar.

Permanente educatie: In de Governancecode woningcorporaties staat dat bestuurders van woningcorporaties vanaf 2015 in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. Leon Bobbe heeft in totaal 83 PE-punten behaald, waarvan 40 in 2016.

## Visitatie

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Sinds begin 2015 is het een wettelijke verplichting. In 2016 heeft De Key opdracht gegeven aan Cognitum om de visitatie over de periode 2012-2015 uit te voeren. Eind 2016 is dit rapport afgerond en ter beoordeling voorgelegd aan de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

In de recensie kenmerkt de visitatiecommissie De Key met de trefwoorden: zaken op orde, koers verleggend en eigenzinnig. Op alle prestatievelden scoort De Key een ruime voldoende.

## Score prestatieveld



Presteren naar opgaven en ambitie



Presteren volgens belanghebbenden



Presteren naar vermogen



Governance

## Beheersing van risico's

De Key heeft de risicobeheersing voor de organisatie als geheel ingericht volgens het three lines of defence-model. Voor de drie lijnen zijn kaders en/of uitgangspunten beschreven en geborgd in de organisatie. Er zijn in 2016 diverse verbeteringen in gang gezet voor verdere beheersen van risico's.

### 1e lijn: procesmanagement

We werken aan uniforme procesbeschrijvingen en de opzet van risico-control-matrices. De verantwoordelijkheid voor processen en risicobeheersing ligt bij de proceseigenaren. Ons cultuurtraject dient als fundering voor de interne risicobeheersing. Daarbij is aandacht voor eigenaarschap en risicobewustzijn binnen de organisatie.

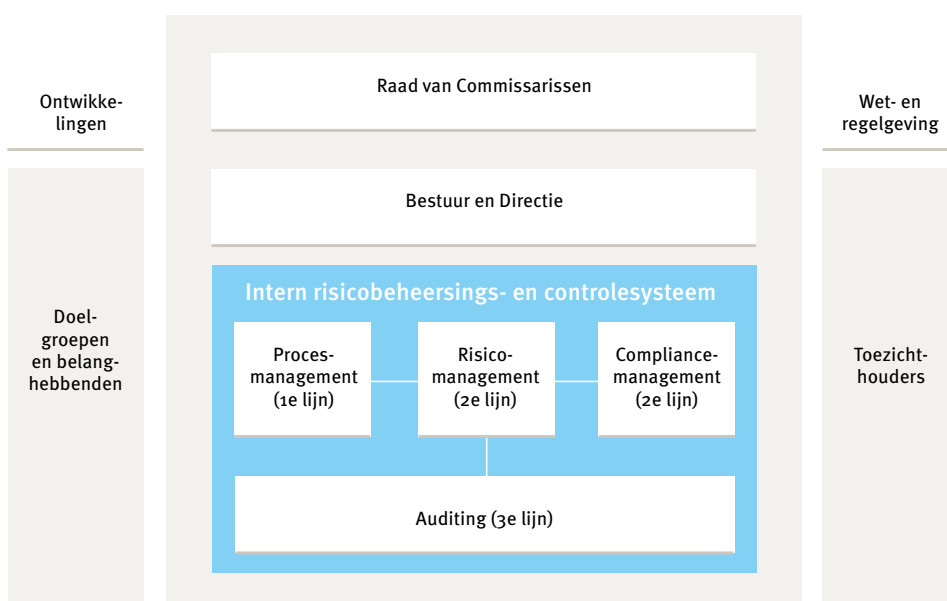
### 2e lijn: risico- en compliance-management

In 2016 hebben we onze strategische risico-inventarisatie geactualiseerd. Het risicomangement-systeem wordt beschreven in een risicostatuuut. In 2017 werken wij het begrip risicobereidheid uit. Daarnaast hebben we een compliance-framework opgezet dat de belangrijkste wet- en regelgeving koppelt aan de organisatie (beleid, processen en eigenaren) en potentiële risico's. In 2017 denken wij na over de borging van compliance binnen De Key.

### 3e lijn: auditing

De Key heeft een interne auditfunctie. De afdeling Audit & Interne Beheersing werkt nauw samen met de afdeling Planning & Control. De medewerker Audit & Interne Beheersing beoordeelt of de kernprocessen adequaat zijn beschreven en geïmplementeerd aan de hand van audits. De afdeling Planning & Control checkt of afspraken worden nageleefd en of specifieke beheersmaatregelen hebben gewerkt aan de hand van toetsingen. In 2016 zijn vier audits en vijf toetsingen afgerond.

## Intern risicobeheersings- en controlesysteem





## Risico's in kaart

Risicomanagement is het proces gericht op het identificeren, analyseren en beheersen van potentiële risico's voor het realiseren van de doelstellingen van de organisatie. De Key gaat binnen de geldende wet- en regelgeving (conformance) proactief om met risico's om de doelstellingen van de organisatie te realiseren (performance). Deze manier van risico-inventarisatie is in 2016 vastgelegd in ons financieel reglement. Onderstaand thematisch overzicht toont de risico's die het realiseren van onze doelstellingen kunnen belemmeren. De belangrijkste worden hierna toegelicht.

### Risicomanagement

Externe ontwikkelingen			Interne organisatie		
Politiek/ Sociaal-maatschappelijk	Economisch/ Technologisch	Demografisch/ Ecologisch	Strategische/ Tactische sturing	Operationele processen	Compliance
Wet- en regelgeving	Financiering middelenbeheer en tegenpartijen	Klanten	Portefeuille-strategie en vastgoedbeheer	Kernprocessen	Naleving wet- en regelgeving
Toezichthouders	Inflatie en waarde-ontwikkeling	Belanghebbenden	Planning & control cyclus	Medewerkers (incl. integriteit)	Financiële verslaglegging
Samenleving (legitimatie en reputatie)	Technologische innovaties	Milieu en klimaat	Organisatie-structuur en cultuur	Systemen	Fiscale en juridische zaken

### Politiek/Sociaal-maatschappelijk

#### Wet- en regelgeving

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

Eind 2017 vindt een evaluatie plaats van de verhuurderheffing. De kans is groot dat deze in 2018 stijgt naar € 2 miljard voor de hele sector. In de waardering van ons vastgoed houden we hiermee rekening. Er zijn ook signalen dat de regering tekorten op de huurtoeslag in de heffing wil betrekken. In dat geval stijgt de verhuurderheffing zelfs naar € 2,5 miljard. Deze stijging is nog niet in de berekeningen meegenomen. Vooralnog hebben we het heffingsbedrag per € 1.000 WOZ-waarde voor 2018 en de volgende jaren laten stijgen conform de laatste wetswijziging van begin 2017.

#### Toezichthouders

*Het risico dat toezichthouders de koers van De Key niet ondersteunen, de uitvoering daarvan belemmeren of op een andere manier een negatieve invloed hebben op de realisatie van de koers van De Key.*

Onderdeel van de herziene Woningwet is een wijziging in het externe toezicht om de institutionele kaders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te versterken. In mei 2016 heeft de minister aangekondigd dat het WSW aan de slag gaat met mogelijkheden voor premiedifferentiatie. Corporaties met een beter risicoprofiel betalen dan een lagere borgstellingsvergoeding aan het WSW. Voor De Key is dit niet van belang, want wij financieren onze ambities uit eigen middelen.

In 2016 heeft het WSW alle voorgelegde verkopen van De Key goedgekeurd. Ook de verkopen die De Key ter goedkeuring heeft aangeboden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn allemaal goedgekeurd.

## Economisch/Technologisch

### Financiering, middelenbeheer en tegenpartijen

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

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

Uit de meerjarenbegroting 2017-2026 blijkt dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt om de voorgenomen investeringen uit eigen middelen te financieren. De ontwikkeling van de rente heeft dus geen effect op de financieringskosten die in de projecten worden ingerekend. De ontwikkeling van de rente is onderdeel van onze gevoeligheidsanalyses.

Het is nog niet duidelijk wat de gevolgen van een hybride scheiding DAEB/niet-DAEB zullen zijn voor het borgingsplafond. Deze onzekerheid heeft vooralsnog geen gevolgen voor de volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen van De Key.

### Inflatie en waardeontwikkeling

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

We ontlenen onze visie op prijsinflatieontwikkelingen aan prognoses van het Centraal Planbureau. Voor de verhoging van de huren is de huursombenadering van toepassing. Voor DAEB-woningen mag de totale verhoging maximaal 1 % boven inflatie zijn. De ontwikkeling van de inflatie heeft daarmee een direct effect op de ontwikkeling van deze kasstroom. De ontwikkeling van inflatie is onderdeel van onze gevoeligheidsanalyses. Zie voor een verdere uitwerking de toelichting op de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde in de jaarrekening.

## Demografisch/Ecologisch

### Klanten

*Het risico dat de behoeften en/of de samenstelling van de doelgroep dusdanig veranderen dat De Key daaraan niet of niet tijdig kan voldoen door middel van vastgoedbeheer.*

De stad Amsterdam heeft een zeer grote aantrekkingskracht op woonstarters. De vraag is vooralsnog groter dan het aanbod van De Key. Onze keuze voor deze doelgroep vormt dus geen risico. (bron: Woonstarters in Amsterdam, wie zijn het en wat willen ze? RIGO 2016) Woningmarktonderzoek in Zandvoort geeft aan dat de vraag naar sociale huurwoningen de komende tien jaar niet afneemt. (bron: Woningmarktanalyse Zandvoort, RIGO 2015)

### Belanghebbenden

*Het risico dat lokale belanghebbenden (o.a. gemeente en huurders) de koers en keuzes van De Key niet ondersteunen omdat ze andere verwachtingen hebben. En het risico dat belanghebbenden op een andere manier negatieve invloed hebben op de realisatie van de koers van De Key.*

Volgens de herziene Woningwet zijn we verplicht om meer informatie te delen met de gemeente en met de huurders. De huurders spelen een grotere rol bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente. In elke gemeente verloopt het proces van het maken van prestatieafspraken anders. De huurders zijn inmiddels bij alle afspraken betrokken.

De focus in Amsterdam op woonstarters kan onduidelijkheid en onzekerheid brengen voor zittende huurders. Hoewel belanghouders de krachtige keuzes van De Key waarderen voelen zij zich niet altijd gehoord. Dit vraagt bijzondere aandacht in de communicatie naar onze zittende huurders en andere belanghouders. Er mag geen misverstand bestaan over het feit dat onze zittende huurders kunnen blijven rekenen op de service die ze van ons gewend zijn. Wij blijven hierover in gesprek met onze huurders

en verdere omgeving. Met de gemeente maken we prestatieafspraken vanuit het belang voor de stad als geheel, met aandacht voor de doelgroepen die de aandacht van de corporatie verdienen. Wij zijn aanspreekbaar op dat geheel en zullen vanuit dat perspectief onze bijdrage blijven leveren.

#### **Milieu en klimaat**

*Het risico dat de eisen rondom duurzaamheid veranderen en De Key niet of minder goed in staat is om hierop in te spelen.*

In de prestatieafspraken met gemeenten zijn duurzaamheidsafspraken gemaakt. Deze afspraken vragen de komende periode om investeringen. Deze afspraken nemen we mee bij de besluitvorming over projecten voor onderhoud en nieuwbouw.

Daarnaast zien we dat er gesproken wordt over nieuwe regels waar corporatiewoningen aan moeten voldoen. Deze ontwikkelingen houden we in de gaten en waar mogelijk spelen we daar al op in met ons beleid.

#### **Strategische/Tactische sturing**

##### **Portefeuillestrategie en vastgoedbeheer**

*Het risico dat de vastgoedportefeuille van De Key qua samenstelling (betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit) onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) wensen van de doelgroep. En het risico dat de vastgoedsturing en de investeringsbeslissingen van De Key niet juist, volledig of tijdig genomen en uitgevoerd worden.*

In onze portefeuillestrategie zetten we in op een ambitieus aantal nieuwbouwwoningen en aankopen. Door een dynamisch evenwicht tussen verkopen en bouwen sturen we op onze liquiditeitspositie en zijn we in staat om onze schulden verder af te bouwen. Hierdoor dalen de rentelasten in ons exploitatieresultaat de komende tien jaar. Als uitvloeisel van de portefeuillestrategie stellen we complexstrategieën op en voeren analyses uit om de verkoopvijver te actualiseren.

##### **Planning & Control cyclus**

*Het risico dat De Key onvoldoende voorspelbaar en wendbaar is in de planning en realisatie van financiële kengetallen van toezichthouders, en onvoldoende aantoonbaar 'in control' is.*

De Key financiert investeringen met eigen middelen. Hierdoor is de geborgde leningenportefeuille de afgelopen jaren afgebouwd. In 2016 is de loan to value gedaald onder de maximale norm van 75% van het WSW. Hierdoor heeft het WSW besloten om De Key uit bijzonder beheer te halen.

Om financiële continuïteit te garanderen en de waarde van het vermogen stabiel te houden, is het nodig voldoende rendement te halen op het eigen vermogen. Voldoende betekent voor ons: jaarlijks een rendement op inflatieniveau plus een risico-opslag. In 2016 hebben we een financieel reglement opgesteld waarin dit is verankerd.

##### **Organisatiestructuur en -cultuur**

*Het risico dat de opzet en inrichting van de organisatiestructuur niet adequaat is en/of de organisatiecultuur van De Key onvoldoende ondersteunend is aan de realisatie van de koers van De Key.*

Ruimte voor bewegen betekent ook anders organiseren en anders werken. Een belangrijke motor daarvoor is het ontwikkelprogramma de Stijl van het Huis.

#### **Operationele processen**

##### **Kernprocessen**

*Het risico dat de kernprocessen van De Key niet effectief en/of efficiënt functioneren, en/of het risico dat de procesbeheersing ondeugdelijk is.*

De Key is in 2016 het programma Interne beheersing en verbetering gestart. Vanuit dit programma vindt coördinatie plaats op procesverbetering, kwaliteit, eigenaarschap, risicobeheersing en privacy als onderdeel van compliance. Dit programma zal meerdere jaren bestaan. In 2017 worden elf processen beschreven, waaronder een aantal processen van het bedrijfsonderdeel Vastgoed en een aantal financiële processen.

#### **Medewerkers**

*Het risico dat medewerkers van De Key bewust of onbewust handelingen verrichten of nalaten die een negatieve invloed hebben op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van De Key (inclusief integriteitsschendingen in de brede zin van het woord).*

De Key besteedt veel aandacht aan de integriteit van medewerkers. Dit is zichtbaar in de dalende lijn van integriteitsschendingen.

#### **Systemen**

*Het risico dat de (ICT-)systemen van De Key niet effectief en/of efficiënt functioneren, of dat sprake is van schending van de integriteit, vertrouwelijkheid en/of beschikbaarheid van de systemen en de gegevens die daarin zijn opgeslagen.*

In 2016 hebben we het informatiebeveiligingsbeleid geformaliseerd, inclusief een gap-analyse. De implementatie loopt door tot en met 2018. Tevens hebben we penetratietesten uitgevoerd om de kwetsbaarheden voor cyberaanvallen te bepalen.

#### **Compliance**

##### **Naleving wet- en regelgeving**

*Het risico dat De Key niet, niet juist, niet volledig of niet tijdig voldoet aan op haar van toepassing zijnde wet- en regelgeving.*

In 2016 hebben we een compliance-framework opgezet. Dit koppelt de belangrijkste wet- en regelgeving aan de organisatie (beleid, processen en eigenaren) en aan potentiële risico's. Ook is in 2016 het privacy beleid en een privacy statement vastgesteld en online gepubliceerd. Alle afdelingen kregen eind 2016 of begin 2017 een gerichte workshop over privacy.

##### **Financiële verslaglegging**

*Het risico dat de financiële verantwoordingen van De Key niet, niet juist, niet volledig of niet tijdig plaatsvinden.*

De Key heeft continu aandacht voor de kwaliteit en uniformiteit van de gegevens over het bezit. Deze basisgegevens vormen immers het uitgangspunt voor het opstellen van de complexstrategieën, waarderingen en rendementsanalyses. Vanuit de evaluatie van de jaarrekening 2015 zijn intern verbeterafspraken gemaakt om de kwaliteit van de dossiervorming en de kennis over de jaarrekening te verbeteren om zo mee te groeien met de eisen die externe toezichthouders aan de rapportages stellen.

##### **Fiscale zaken**

*Het risico dat de fiscale aangiftes van De Key niet, niet juist, niet volledig of niet tijdig plaats vinden.*

In 2016 is een fiscaal statuut opgesteld waarin het fiscaal beleid en de interne organisatie is beschreven. Een fiscale werkgroep waaraan ook een externe deskundige deelneemt, heeft een fiscale kalender opgesteld en bespreekt regelmatig de ontwikkelingen. In 2017 brengen we van de belangrijkste fiscale processen de risico's in kaart.

We zijn in 2016 doorggegaan met het afwikkelen van de btw-aangiftes en de vpb-aangiftes uit eerdere jaren.





# Gevelaanpak Zandvoort

In navolging van de flat aan de Lorentzstraat in Zandvoort waar de kopgevels allemaal zijn aangepakt, zijn ook de vergelijkbare flats in de buurt in 2016 uit voorzorg onderzocht.

Hieruit kwam naar voren dat bij deze gevels ook herstelwerkzaamheden nodig zijn. Hiervoor is een gevelplan gemaakt dat nu stap voor stap wordt uitgevoerd. Bij sommige flats is de gevelaanpak opgenomen in het gepland groot onderhoud zoals bij de flat aan de Celciusstraat.

## Groene Flat

De werkzaamheden aan de Groene Flat zijn in 2016 afgerond. Het complex in de Celciusstraat heeft een nieuwe uitstraling, vernieuwde balkons en nieuwe kunststofkozijnen aan de achterzijde. Ook de pui- en gevelisolatie werd verbeterd en er is een gesloten entree met intercom gemaakt. Bij de uitvoering van de werkzaamheden heeft De Key gestreefd naar zo min mogelijk overlast. Met vooraf afgesproken werktijden, nauw overleg met bewoners over de planning van werkzaamheden enzovoort. Maar waar flinke herstelwerkzaamheden plaatsvinden, ontkom je niet aan overlast. Daarom een groot compliment aan de bewoners van de 51 sociale huurwoningen voor hun medewerking en geduld.

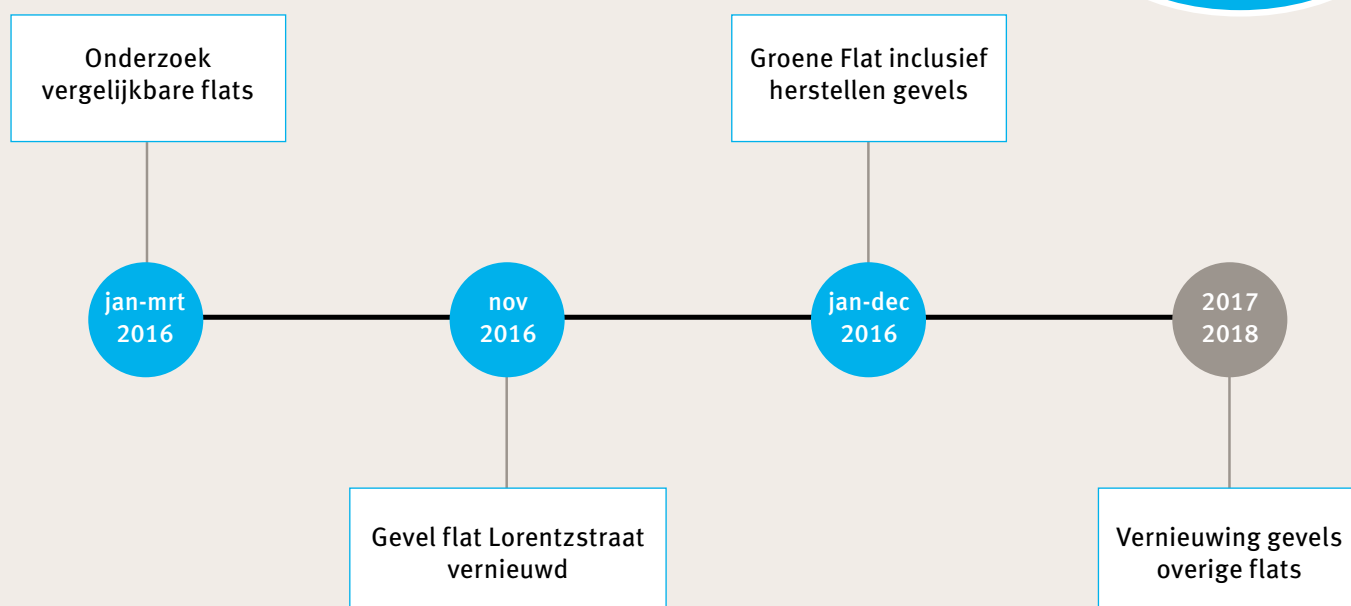
4  
FLATS



311  
woningen

Bouwjaar flats 1973 - 1975

*'Bij de uitvoering van de werkzaamheden heeft De Key gestreefd naar zo min mogelijk overlast'*



# Financiële continuïteit

Vanaf 2009 is hard gewerkt aan het financieel verbeterplan. Inmiddels is de financiële situatie stabiel: de kengetallen voldoen geheel aan de normen van de externe toezichthouders Aw en WSW. Door de verkoop van woningen en complexmatige verkopen is er gespaard voor investeringen. Die opbrengst was de afgelopen jaren primair bestemd om schulden af te bouwen, maar nu is er ook weer meer ruimte voor investeringen in nieuwbouw en transformatie. We streven een solide financiële positie na en houden ons vermogen in stand voor volgende generaties. Dat betekent ook dat we als de conjunctuur wat minder gaat, kunnen blijven investeren in woonproducten voor woonstarters.

## Financieel beleid

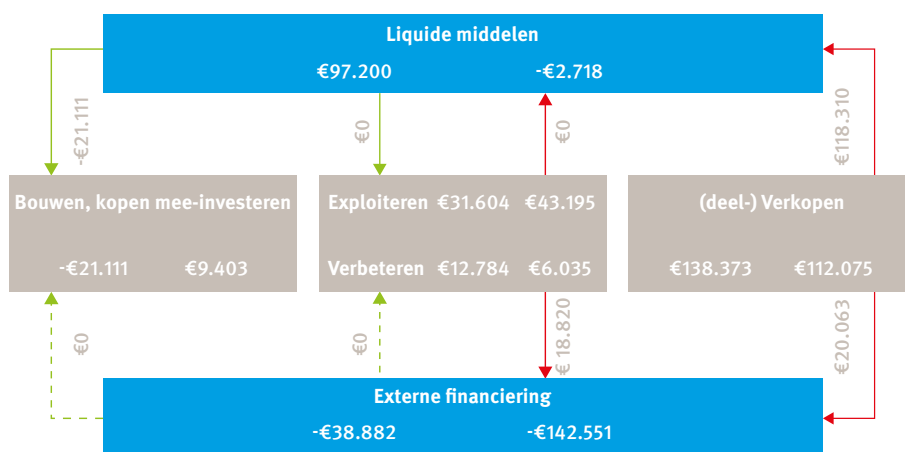
Ons financieel beleid is gebaseerd op twee uitgangspunten:

- Balans in de kasstroom doordat we het geld dat binnenkomt verantwoord uitgeven aan zaken die in lijn zijn met de koers.  
Dat doen we door:
  - Actief verkoopbeleid van bestaand bezit dat niet past bij onze koers. Daarbij streven we naar een evenwicht tussen de uitgaande kasstromen uit investeren en aflossen en de inkomende kasstromen uit verkoop en de exploitatie.
  - Financiering van projecten uit eigen middelen, waardoor we het renterisico in de exploitatie verlagen.
  - Doorgaan met aflossen van de langlopende leningenportefeuille uit het positieve exploitatiesaldo en het positieve saldo uit verkopen en investeringen.
  - Beoordeling van complexmatige verkoop op basis van de mogelijkheden voor versneld aflossen van de langlopende leningenportefeuille of het versnellen van onze volkshuisvestelijke ambities.
- De verhuur van woningen en de investeringen in woningen en woonconcepten moeten een zodanig rendement hebben dat we ons vermogen in stand houden voor volgende generaties.  
Dat doen we door:
  - Sturen op een solide exploitatieresultaat met blijvende aandacht voor optimale opbrengsten en kostenbeheersing zodat we een duurzame basis leggen voor direct rendement op eigen vermogen dat tenminste inflatievolgend is.
  - Doorgaan met het afbouwen van de (risico's in de) verbindingsstructuur.
  - De fiscale kasstromen minimaliseren door het benutten van verschillende fiscale mogelijkheden. Het beleid hiervoor is in 2016 vastgelegd in een fiscaal statuut.



## Kasstroom in evenwicht

De stand van de liquide middelen in de geconsolideerde jaarrekening was eind 2015 € 44 miljoen. Eind 2016 zijn de liquide middelen gestegen naar € 141 miljoen: een stijging van € 97 miljoen. Tegelijkertijd stijgt de komende drie jaar het gemiddelde investeringsvolume naar gemiddeld € 137 miljoen per jaar. Deze stijging zorgt dat de inkomsten en uitgaven over meerdere jaren in evenwicht zijn.



In 2016 is het saldo van de operationele kasstromen en verkoopkasstromen voornamelijk gebruikt om de liquide middelen te laten toenemen. Een deel van de liquide middelen is op depositorekeningen vastgezet.

In de investeringskasstroom zijn ook voorbereidingskosten opgenomen voor nieuwe projecten. In de meerjarenbegroting 2017-2026 is ruimte gemaakt voor projecten (nieuwbouw en renovatie) en aankoop van vastgoed dat aansluit bij onze wensportefeuille. In de investeringskasstroom zitten geen uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling.

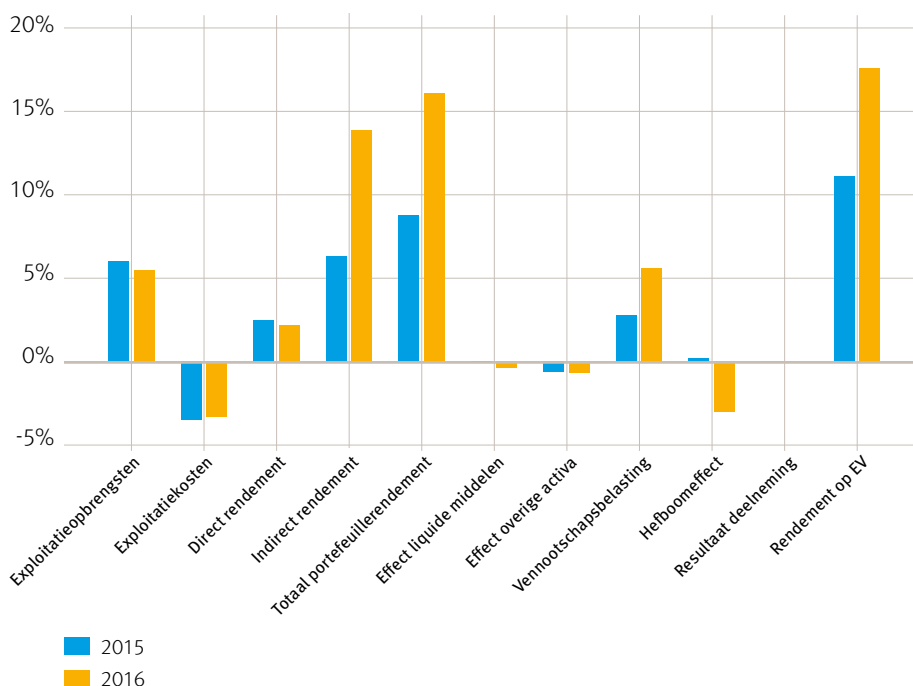
Door reguliere aflossing is de langlopende leningenportefeuille gedaald van € 1.369 miljoen naar € 1.334 miljoen.

De exploitatiekasstroom is ten opzichte van 2015 afgenomen met € 11,6 miljoen. De belangrijkste posten zijn hogere onderhoudslasten (€ 7,8 miljoen), lagere bedrijfsontvangsten (€ 6,2 miljoen), lagere rente-uitgaven (€ 6,2 miljoen) door aflossing van de leningenportefeuille, hogere verhuurderheffing (€ 2,6 miljoen) en minder overheidsontvangsten voor € 1,6 miljoen.

## Gerealiseerde rendement

Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2016 is 18,7 %. Dit ligt dus ruim boven de norm van 1 % boven inflatie; de inflatie over 2016 was 0,3 %. De stijging van het gerealiseerde rendement op eigen vermogen ontstaat zowel door het gerealiseerde direct rendement als door het gerealiseerde indirect rendement, met andere woorden: het rendement dat is opgesloten in onze stenen.

## Opbouw rendement op eigen vermogen



Het gerealiseerde rendement op de vastgoedportefeuille bestaat uit zowel het direct als indirect rendement op vastgoed. De 2,2 % direct rendement op het vastgoed komt rechtstreeks voort uit de exploitatiekasstromen die in 2016 zijn gerealiseerd. Dit rendement ligt 1,9 % hoger dan het inflatiepercentage over 2016.

Het exploitatieresultaat (exclusief financieringslasten) is ten opzichte van 2015 gedaald van € 93,2 miljoen naar € 90,4 miljoen.

De belangrijkste verklaring voor de daling van € 2,8 miljoen zijn:

- Hogere huuropbrengsten van € 1,4 miljoen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie. Zie hoofdstuk 2 voor een nadere toelichting.
- Hogere lasten verhuur- en beheerlasten van € 3,2 miljoen door voornamelijk een hogere verhuurderheffing.
- Hogere onderhoudskosten voor in totaal € 1,5 miljoen. In 2016 heeft een herrubricering plaatsgevonden binnen het onderhoud om de soorten onderhoud aan te laten sluiten op de definities die zijn gehanteerd in de dpi. Ten opzichte van 2015 is € 1,3 miljoen minder ontvangen aan energielabelstappen subsidie.
- Lagere leefbaarheidslasten (€ 0,3 miljoen).

Het gerealiseerde indirect rendement is 13,9 %. Dit bestaat uit de posten mutatie actuele waarde, overige waardeveranderingen en verkoop bestaande bouw en nieuwbouw.

- De mutatie actuele waarde in de jaarrekening is gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. In 2016 is deze waarde met 12,5 % gestegen. Deze ontwikkeling is hoger dan we hadden ingeschat. Dit is in lijn met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in de Amsterdamse woningmarkt. De overige waardeveranderingen geven de verliezen weer op de projectenportefeuille en voorraadposities. Dit indirect rendement bedraagt 0,1 %. De vrijval heeft met name betrekking op de herwaardering van grond- en ontwikkelposities naar aanleiding van taxaties in 2016.
- Het ingerekende resultaat op de verkoop bestaande bouw en verkoop nieuwbouw heeft een positief effect op het rendement van 1,3 %. Het verkoopresultaat is ten opzichte van 2015 gestegen met € 10,5 miljoen.

### Rendement op activa (langlopende en kortlopende vorderingen)

Het rendement op eigen vermogen daalt met 1,1% doordat op de langlopende en kortlopende vorderingen op de balans nauwelijks rendement wordt gehaald. De grootste posten zijn de verantwoorde belastinglatenties van € 79 miljoen en de stand liquide middelen van € 141 miljoen.

### Hefboomeffect

Het rendement op eigen vermogen stijgt met 5,3 % als gevolg van een positief hefboomeffect. De stijging van het gemiddelde rentetarief ten opzichte van 2015 van 3,8% naar 3,9% wordt verklaard doordat minder rente wordt doorberekend aan projecten. De reguliere aflossingen in 2016 hebben geen effect op het gemiddelde rentepercentage op de resterende leningenportefeuille.

### Vennootschapsbelasting

Het rendement op de vastgoedportefeuille daalt met 3,0% door het fiscaal resultaat als gevolg van de afname van de belastinglatenties van € 109 miljoen in 2015 naar € 79 miljoen in 2016. In de geconsolideerde jaarrekening is een uitgebreide toelichting bij de post latente belastingvordering opgenomen.

### Deelnemingen

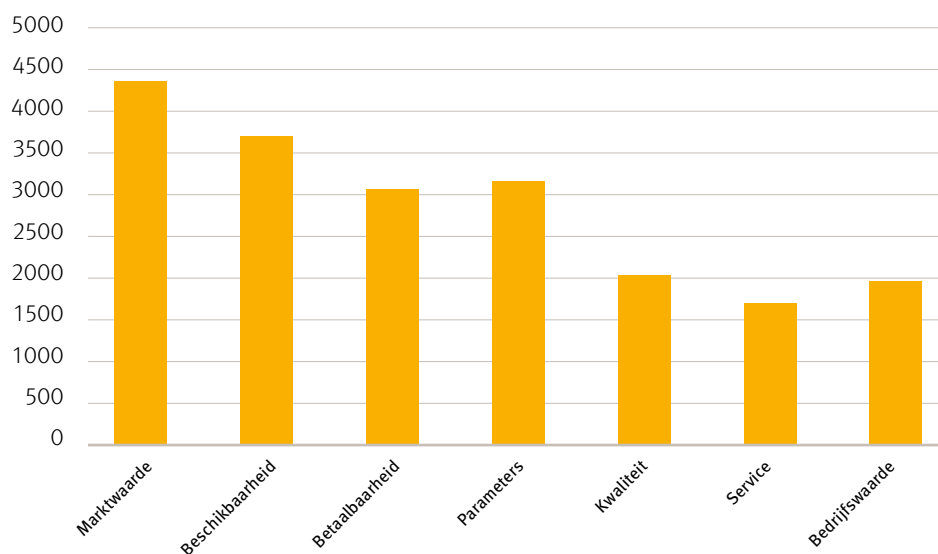
Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2016 is € 0,5 miljoen. Dit heeft nauwelijks effect op het rendement op eigen vermogen. Zie voor een uitgebreide toelichting de post resultaat deelneming in de enkelvoudige jaarrekening.

## Marktwaaarde of bedrijfswaarde

Het positieve resultaat over 2016 van € 555 miljoen versterkt het weerstandsvermogen van De Key. Het eigen vermogen stijgt van € 2.686 miljoen eind 2015 naar € 3.241 miljoen eind 2016. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij uitkeerbaar. Een groot deel is opgesloten in de stenen (de herwaarderingsreserve). Eind 2016 is dat 81 % van het vermogen.

Het vastgoed van woningcorporaties moet wettelijk worden gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Deze waardering brengt de maatschappelijke keuzes die De Key dagelijks maakt niet tot uitdrukking. Wij zijn immers geen belegger maar kiezen in onze portefeuillestrategie en meerjarenbegroting voor maatschappelijke inzet. De waardering op bedrijfswaarde weerspiegelt onze inzet beter. Als we het vastgoed zouden waarderen tegen bedrijfswaarde zou het eigen vermogen € 839 miljoen zijn en de herwaarderingsreserve € 225 miljoen.

### Specificatie maatschappelijke inzet



De marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening 2016 bedraagt € 4,36 miljard. De bedrijfswaarde bedraagt € 1,96 miljard. Voor het negatieve verschil van € 2,4 miljard tussen deze twee waarde begrippen zijn de volgende verklaringen:

- **Beschikbaarheid:** De marktwaarde in verhuurde staat is het bedrag dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexpluatiescenario, waarna we het vastgoed waarden tegen de hoogste van deze twee scenario's. Het vastgoed van De Key is overwegend gewaardeerd tegen het uitpondscenario. Maar in werkelijkheid zullen we het overgrote deel van ons bezit langdurig exploiteren. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van uitponden en doorexpluatie is -/- € 669 miljoen.
- **Betaalbaarheid:** Met gemeenten en huurdersorganisaties maken wij afspraken over de betaalbaarheid van onze woningen. De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van markthuren. Het verschil tussen markthuren versus door ons gerealiseerde huur is -/- € 635 miljoen.
- **Parameters:** Er bestaan verschillen in algemene parameters die worden gehanteerd in beide berekeningen. In de marktwaarde in verhuurde staat wordt gerekend met disconteringsvoeten per type bezit en is rekening gehouden met opslagen op basis van de ligging van het bezit. In de bedrijfswaarde is één disconteringsvoet voorgeschreven. Het verschil bedraagt € 98 miljoen.
- **Kwaliteit:** Marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerd onderhoud per type woning en een restwaarde aan het eind van de standaardlevensduur. In de bedrijfswaarde gaan we uit van het daadwerkelijke onderhoud dat wij gedurende de levensduur van het bezit uitvoeren. De restwaarde is beperkt aan het eind van de door ons ingeschatte levensduur. Het verschil in de restwaarde en de uitgaven om het bezit aan onze kwaliteitseisen te laten voldoen is -/- € 1.126 miljoen.
- **Service:** Marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerde beheerkosten en waardeert leefbaarheidsafspraken tussen gemeente en De Key niet. In de bedrijfswaarde gaan we uit van kasstromen die wij in ons beleid op deze aandachtsgebieden hebben ingerekend. Het verschil bedraagt -/- € 336 miljoen.
- **Bedrijfswaarde:** De overige verschillen, waaronder het inrekenen van verkopen gedurende 5 jaar, hebben een positief effect van € 267 miljoen.

## Financiële kengetallen

De loan to value op bedrijfswaarde is in 2016 verbeterd van 76% naar 68%. Eind 2016 kregen we een brief van het WSW dat de loan to value op bedrijfswaarde binnen de maximale norm van 75% valt. Een jaar eerder voldeden alle kengetallen al aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het verscherpt toezicht is dus definitief achter de rug.

Ook de komende jaren daalt de leningenportefeuille door reguliere aflossingen. Verder zal de bedrijfswaarde toenemen door de aankoop van nieuw bezit. De verwachting is dan ook dat de loan to value op bedrijfswaarde nog verder zakt. Als de verhuurderheffing voor de gehele sector toeneemt naar € 2,5 miljard zal de loan to value minder snel dalen de komende jaren, doordat de bedrijfswaarde verder afneemt.

## Financiële kengetallen

	Norm financieel kader			Realisatie	
	De Key	AW	WSW	2016	2015
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)	25%-30%	nvt	20%	38%	30%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	> 55%	nvt		70%	64%
Dekkingsratio (WOZ-waarde)		< 45%	< 50%	22%	25%
Loan to Value (marktwaarde)	< 45%	< 50%		31%	35%
Loan to Value (bedrijfswaarde)		< 85%	< 75%	68%	76%
ICR (Interest Coverage Ratio) *	> 1,4	> 1,4	> 1,4	1,54	1,60
DSCR (Debt Service Coverage Ratio) *	> 1,0	> 1,0	> 1,0	1,54	1,35
Nominale waarde langlopende leningen per VHE		< 45.000		36.711	38.134

\* de realisatie is ongewogen bepaald

	2016	2015 <sup>1)</sup>
<b>Verhuur</b>		
<i>Mutatiegraden</i>		
Mutatiegraad sociale huur	5,5%	3,9%
Mutatiegraad binnenlandse studenten	39,0%	37,4%
Mutatiegraad buitenlandse studenten	188,3%	207,1%
Mutatiegraad vrije sector	18,6%	17,3%
Mutatiegraad parkeren	20,4%	16,3%
Mutatiegraad bedrijfsonroerend goed	7,2%	8,2%
<i>Huurderving</i>		
Huurderving sociale huur	-0,8%	-0,7%
Huurderving binnenlandse studenten	-1,2%	-1,7%
Huurderving buitenlandse studenten	-0,1%	-0,4%
Huurderving vrije sector	-2,6%	-2,8%
Huurderving parkeren	-19,9%	-25,5%
Huurderving bedrijfsonroerend goed	-5,1%	-4,0%
<b>Kengetallen per verhuureenheid (in €)</b>		
<i>Balans</i>		
Materiële vaste activa	237	501
Vastgoedbeleggingen	116.945	123.891
Financiële vaste activa	4.936	3.532
Vlottende activa	2.612	3.506
Eigen vermogen	86.834	73.421
Voorzieningen	467	427
Weerstandsvermogen	87.301	73.848
Langlopende schulden	33.967	36.517
Kortlopende schulden	3.462	3.576
<i>Winst- en verliesrekening</i>		
Huren en vergoedingen	6.135	5.690
Onderhoudslasten	1.285	1.264
Personeelskosten	566	577
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59	80
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.443	1.576
Netto bedrijfslasten *	1.355	1.344
Jaarresultaat	14.833	6.534
<b>Overig</b>		
Personeelsbezetting ultimo jaar (fte's)	286	291
Personeelskosten per fte in €	72.398	71.133
Aantal VHE per FTE	120,9	116,6

<sup>1</sup> Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

\* Volgens wegingsfactor AW en exclusief bijzondere waardeveranderingen vlottende activa

## Toekomstverwachtingen

In 2016 heeft De Key een scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB ingediend. Daarnaast zijn portefeuillestrategieën gemaakt voor Amsterdam/Diemen en Zandvoort en is een meerjarenbegroting opgesteld voor de periode 2017-2026. De werkzaamheden in 2017 richten zich met name op de implementatie van de scheiding DAEB/niet-DAEB, de laatste aanpassingen als gevolg van de herziene Woningwet en de uitwerking van onze koers.

### Scheiding DAEB/niet-DAEB

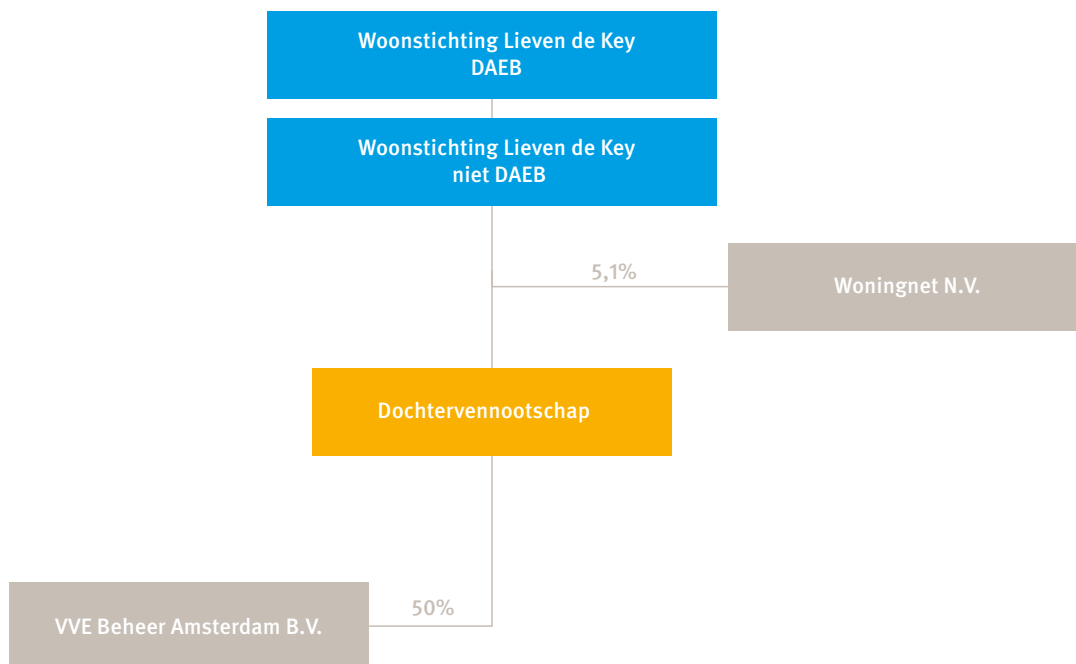
Om de ambitie van De Key in de gemeente Amsterdam te realiseren, is ervoor gekozen om óók in de toekomst niet-DAEB-activiteiten te ontplooiën. De bijdrage van De Key aan de dynamiek in Amsterdam is betaalbare woonvormen creëren en beheren die aantrekkelijk zijn voor mensen die hun eerste stappen willen zetten op de woningmarkt. We kiezen ervoor om nu én in de toekomst deze woonvormen aan te bieden in producten die met en zonder staatssteun worden gerealiseerd. Wij zijn ervan overtuigd dat we hiermee het best de benodigde verscheidenheid aan woonconcepten en de productvernieuwing kunnen bereiken.

Vanuit het perspectief van transparantie en good governance gaat de voorkeur van De Key uit naar een zo helder mogelijke scheiding van DAEB en niet-DAEB-activiteiten. Op de lange termijn is een strikt juridische splitsing tussen toegelaten instelling en haar dochtermaatschappij onze ambitie. Maar op de korte termijn zou dat tot te hoge kosten leiden, omdat het niet-DAEB-bezit over diverse complexen is verdeeld. Daarom hebben we gekozen voor een hybride scheiding van DAEB en niet-DAEB. Een deel van het niet-DAEB-vastgoed en van potentieel te liberaliseren woningen van De Key wordt overgebracht naar een nieuwe dochtervennootschap en een deel blijft in het bezit van De Key. Toegelaten instelling De Key is aandeelhouder van de nieuwe dochtervennootschap. Alleen vastgoed in Amsterdam wordt overgeheveld naar de nieuwe dochtervennootschap. Vervolgens fuseert de bestaande verbindingenstructuur met als top-entiteit Holding De Key B.V. met de nieuwe dochtervennootschap. Het doel van de dochtermaatschappij wijzigt ten opzichte van Holding de Key B.V. waarin de afgelopen 18 jaar projectontwikkeling centraal stond.

Als de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedkeuring geeft aan het scheidingsvoorstel gaan we in 2017 verder met de implementatie. Dit bestaat in hoofdlijnen uit:

- Opzetten van een organisatie voor de nieuwe dochtervennootschap die de exploitatie van het over te hevelen vastgoed uitvoert.
- Afsluiten van dienstverleningscontracten zodat de kwaliteit van dienstverlening aan de huurders minimaal op hetzelfde niveau blijft na de overheveling van het vastgoed.
- Afsplitsen van bezit van De Key naar de nieuwe dochtervennootschap en het afsluiten van de bijbehorende langlopende financiering met De Key.
- Het opstellen van de statuten van de nieuwe dochtervennootschap die voldoen aan de eisen in de herziene Woningwet.
- Vestigen van twee garanties tussen De Key en de nieuwe dochtervennootschap om te voldoen aan de eisen die het WSW stelt aan de overheveling.

### Gewenste structuur hybride scheiding DAEB/niet-DAEB



### **Implementatie Woningwet**

De implementatie van de Woningwet is naar verwachting eind 2017 afgerond.

Het geprognosticeerde rendement op eigen vermogen in de komende tien jaar bedraagt voor respectievelijk de DAEB-tak, de niet-DAEB-tak en de dochtervennootschap 2,6%, 3,1% en 4,4%. Deze geprognosticeerde rendementen passen bij een koers van een rendement op inflatieniveau met een risico-opslag van 1%. In deze ontwikkeling is de gemiddelde stijging van het geprognosticeerde indirect rendement (circa 1%) conservatief ingeschat.

Wij verwachten dat De Key zonder wezenlijke aanpassingen in de koers blijft voldoen aan de in de sector gebruikelijke kengetallen. De jaarrekening is opgesteld met deze continuïteitsveronderstelling als uitgangspunt.

### **Uitwerking nieuwe koers**

De koers voor Amsterdam en voor Zandvoort wordt stap voor stap verder uitgewerkt:

#### **Positionering**

In 2017 stellen we complexstrategieën vast en gaan we deze implementeren. We actualiseren onze verkoopvijver. We werken de koers verder uit in onze communicatie-uitingen en in producten.

#### **Dienstverlening dichtbij**

In 2017 zetten we verdere stappen op het gebied van online dienstverlening. Het digitale huurcontract wordt voor alle nieuwe huurders ingevoerd. Met de uitbreiding van het wijkgericht samenwerken voor het hele werkgebied van De Key krijgen alle huurders een wijkteam in hun buurt.

#### **Rendement en vastgoedsturing**

De kostenallocatie die voortvloeit uit de implementatie van de Woningwet gebruiken we ook om de kostentoerekening op complexniveau te verbeteren en vast te leggen in onze primaire systemen. Hierdoor zijn we in staat om alle exploitatieopbrengsten en -kosten te verdelen naar complexen. Dat maakt de berekening van direct rendement op vastgoedportefeuille per complex zuiverder. Verder actualiseren we in 2017 ons financieel kader zodat dit in lijn is met het financieel reglement dat in 2016 is opgesteld.

#### **Cultuur en leiderschap**

Bij de koers hoort een organisatie die wendbaar is. Het ingezette transformatieproces wordt in 2017 voortgezet. Een onderdeel hiervan is dat medewerkers gestimuleerd en begeleid worden hun talenten te ontwikkelen. Op deze manier blijven ze de regie houden over hun eigen loopbaanontwikkeling. Door pensionering van medewerkers (53,1 fte) in de komende tien jaar ontstaan extra kansen voor beweging. De Key verwacht dat het totale aantal fte's de komende jaren zal dalen. We blijven kritisch kijken naar de invulling van vacatures.





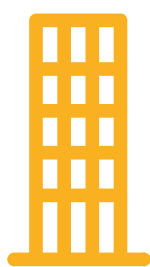
# Eigen plan Beukenhorst

Na de gasexplosie in de Beukenhorst in september 2014 wilde een aantal bewoners graag de handen ineen slaan voor prettig wonen op de Beukenhorst. De gemeente Diemen en De Key boden hiervoor de hulp aan van organisatie Eigen Plan.

Eigen Plan is een onafhankelijke organisatie die gespecialiseerd is in onder meer het inspireren en stimuleren van mensen om mee te doen aan initiatieven. Dit doen zij met betrokken burgers die als coach optreden.

Eigen plan heeft samen met een aantal bewoners een plan gemaakt om de leefbaarheid in en om de flats te verbeteren. Eigen verantwoordelijkheid en eigen kracht van de bewoners staat daarbij voorop. Na een geslaagde bijeenkomst werd een zwerfvuilproject voor kinderen opgestart. Er is al veel gebeurd: de speeltuin is opgeknapt, er is een barbecueplek ingericht en de vuilnisophaal is verbeterd. Een actieve en positieve bewonerscommissie weet de andere bewoners van Beukenhorst op een goede manier te bereiken en te stimuleren mee te doen. Op de uitnodiging van de bewonerscommissie voor de BBQ zijn 200 bewoners ingegaan.

## Gebouwen



197  
woningen

1 Bouwjaar 1974

## Omgeving

Aanleg van een grote speelplaats met klimrek en veld voor pannavoetbal



## Eigen plan

3

bijeenkomsten met bewoners

40

deelnemers

1

plan ingediend

1

plan deels uitgevoerd

## Bewonerscommissie

Vergaderingen tussen **10** De Key en commissie i.o.

Welkomstgesprekken **25** met bewoners

Leden **7**

Schoonmaakactie **1**

BBQ **1**

## De BBQ

**200** bewoners aanwezig

**25** eigen gemaakte salades

**27** vrijwilligers



*'Een actieve en positieve bewonerscommissie weet de andere bewoners te stimuleren'*

# Verbindingen

De Key verricht haar activiteiten niet alleen vanuit de toegelaten instelling maar ook via dochterondernemingen en in samenwerkingsverbanden. Deze vormen gezamenlijk de verbindingenstructuur. In het kader van risicobeheersing en transparantie is besloten deze verbindingenstructuur te versoberen en de risico's van de verbindingen te verkleinen. In het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is dit geconcretiseerd en in 2016 zijn stappen gezet richting de gewenste verbindingenstructuur.

## Versoberen verbindingenstructuur

In het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB staat dat De Key terug wil naar 3 verbindingen. Naast de Dochtervennootschap zijn dat Woningnet N.V. en VvE Beheer Amsterdam B.V. Deze laatste twee verbindingen hebben een doelstelling die onze kerntaak ondersteunt. Woningnet N.V. ondersteunt het proces van verhuringen en VvE Beheer Amsterdam beheert complexen waarin kopers en huurders wonen.

Eind 2012 had De Key nog 44 verbindingen; eind 2016 is dit al teruggebracht tot 30 verbindingen. In 2016 zijn 3 verbindingen opgeheven:

- Stedenfonds - opgeheven door verkoop van aandelen
- Glasvezelnet Amsterdam B.V. - opgeheven door verkoop van aandelen
- VOF Nieuw Delflandplein - opheffing van de vennootschap onder firma

In 2017 heffen we 6 verbindingen op. Het besluit tot opheffen is voor de verbindingen VOF Deo terrein, Bouwloods de Principaal III B.V. en Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. eind 2016 genomen. In 2017 fuseren 3 verbindingen met Holding De Key B.V. Afhankelijk van de resterende verplichtingen in Driedee B.V. en De Principaal B.V. wordt beoordeeld in hoeverre deze verbindingen worden opgeheven of fuseren met Holding De Key B.V.

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

## Afbouw risico's in de verbindingen

Door complexmatige verkopen is het niet-DAEB-bezit van De Key afgebouwd.

De Key heeft vanuit het verleden nog een aantal commerciële koopprojecten in portefeuille. Door de positieve trend op de markt zijn de kavelprojecten uitverkocht, de levering van de kavels loopt deels door tot en met 2017. De overige lopende koopprojecten worden naar verwachting in 2017 afgerond. Deze verbindingen blijven bestaan totdat alle verkoopobjecten zijn verkocht. Alle woningen in het project Scheepmakerskwartier in Haarlem zijn in 2016 verkocht (Scheepmakerskwartier is reeds in 2015 uitverkocht, het project is in 2016 afgesloten). Daarna is de commerciële projectenportefeuille van De Key afgerond, er zijn geen commerciële projecten meer in onze portefeuille.

Voor de locatie op de hoek van Donker Curtiusstraat en Van Hallstraat hebben we in 2016 een plan gemaakt. Het gaat om een monument en de daarbij behorende grondpositie, die in bezit zijn van respectievelijk Monumenten De Key B.V. en De Principaal B.V. Naar verwachting wordt dit bezit in 2017 ingebracht in een project van De Key of verkocht aan een commerciële ontwikkelaar/belegger voor de totale ontwikkeling van het niet-DAEB-bezit in dit plan. Hiermee resteert alleen ons aandeel in de Beurs van Berlage als vastgoedbelegging.

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

Vier Amsterdamse woningcorporaties gezamenlijk hebben een belang in Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV (GGA BV) van 50%. Daarnaast bezit de gemeente Amsterdam eveneens een belang van 50%. Het belang van De Key in GGA BV is 12,5%.

GGA BV bezit 30% van de aandelen in Glasvezelnet Amsterdam BV (GNA BV), waarin ook Reggefiber tH BV, een dochteronderneming van KPN, voor 70% participeert. GNA BV heeft tot doel de aanleg van een glasvezelnetwerk naar alle woningen in Amsterdam te realiseren. De corporaties en de gemeente hebben vastgesteld dat participatie in de aanleg van het glasvezelnetwerk niet meer bijdraagt aan kerndoelstellingen en dus in deze vorm niet meer noodzakelijk is. In september 2016 heeft GGA BV haar belang van 30% in GNA BV verkocht aan Reggefiber tH BV voor een totaal bedrag van € 11,4 miljoen. Het belang van De Key hierin is 12,5%: € 1,425 miljoen.

De voorbereiding van de beëindiging van GGA BV is in 2016 gestart.

### **Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen**

In 2000 zijn in Suriname de Woningstichting Sekrepatu en in Nederland de Stichting Brasa opgericht. Brasa is het toezichhoudend orgaan van Sekrepatu. Het doel van de beide stichtingen is om een bijdrage te leveren aan de (volks)huisvesting in Suriname. Samen met de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale vormt De Key het bestuur van Brasa. Sekrepatu is met financiële hulp en kennis van de woningcorporaties uitgegroeid tot een woningcorporatie met een woningbezit van 258 woningen verdeeld over een viertal complexen en zij voert voor de Surinaamse overheid het sociaal beheer uit voor circa 650 woningen. De vier complexen in eigendom zijn gerealiseerd met door het Nederlandse DIGH (Dutch International Guarantees for Housing) aan Sekrepatu verstrekte leningen. BNG (N.V. Bank Nederlandse Gemeenten) verstrekte aan DIGH de daarvoor benodigde leningen onder garantie van de woningcorporaties.

De woningcorporaties hebben als gevolg van gewijzigd beleid en wetgeving besloten de beleidsmatige en financiële betrokkenheid bij de Surinaamse activiteiten af te bouwen en zo mogelijk te beëindigen. DIGH heeft eveneens aangegeven haar activiteiten te willen beëindigen.

In juni 2016 zijn van de Surinaamse overheid de vergunningen ontvangen, waardoor de herstructurering van de leningenportefeuille en financiële sanering van Sekrepatu konden worden geëffectueerd. Deze herstructurering voorzag in de overname van de DIGH-leningen door SFS en kwijtschelding van de uitstaande vorderingen door Brasa, waarbij de DIGH-leningen zijn omgezet in één lening van SFS ter grootte van €11 miljoen aan Sekrepatu.

Op de vier wooncomplexen van Sekrepatu is hiertoe hypothecaire zekerheid gevestigd ten gunste van SFS. De woningcorporaties hebben via hun houdstermaatschappijen de financiële middelen aan SFS verstrekt waarmee leningen van BNG zijn afgelost. De door de woningcorporaties afgegeven garanties op de BNG-leningen zijn met de aflossing van deze leningen komen te vervallen. Er zijn geen nieuwe garanties voor buitenlandse activiteiten verstrekt.

## **Waardering en risico's**

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

### **Verenigingen van Eigenaren**

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

### **Deelname aan organisaties**

Eind 2016 is De Key vertegenwoordigd in of aangesloten bij de volgende organisaties:

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

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

## Overzicht van deelnemingen en verbindingen

In onderstaande tabel zijn tenslotte de belangrijkste cijfers per verbinding, zoals opgenomen in de betreffende jaarrekening van de deelneming of verbinding opgenomen. Het aandeel van De Key is in de eerste kolom weergegeven. De vestigingsplaats van de deelneming of verbinding is weergegeven in de 'Lijst van kapitaalbelangen' bij de paragraaf 'Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2016'.

(x € 1.000,-)	Eigen vermogen per		Jaarresultaat 2016	Leningen per 31/12/2016	Rekening courant per 31/12/2016	
	Aandeel	31/12/2016				Omzet 2016
<i>Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179</i>	100,00%	-342	405	52	-6.496	-9
Stichting Beheer Loods 6 (op basis van actuele waarde)	100,00%	29.090	1.423	6.244	-	-
Woningnet N.V.	5,10%	6.538	14.768	-125	-	-
VVE Beheer Amsterdam B.V.	50,00%	2.101	6.333	-107	-	-
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	40,00%	3.583	447	357	-	-
Far West Holding B.V.	100,00%	-6.984	-	-648	-37	-5
Far West Projecten B.V.	100,00%	-6.973	-	-641	-	-931
Holding De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	65.029	-	3.266	-3.920	-40
Diensten De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	-1.178	-	1.059	-916	-20
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	12,50%	-	-	-71	-	-
De Beurs van de Key B.V.	100,00%	-2.727	-	204	-	-10
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25,00%	333	-	166	-	-
Beurs van Berlage C.V.	24,50%	2.553	11.118	855	-	-
Beurs van Berlage Café B.V.	25,00%	477	2.997	275	-	-
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	21.346	-	-311	-	-6
Lloyd Hotel Beheer B.V.	100,00%	7.491	21	-1.030	-7.074	-160
Monumenten De Key B.V.	100,00%	-2.043	148	35	-	-26
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	100,00%	11.012	1.641	398	-13.674	-230
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. (op basis van actuele waarde)	25,00%	13.203	1.328	1.005	-	-
Bouwen De Principaal B.V. (enkelvoudig)	100,00%	32.152	-	5.633	-17.348	-5
Driedee B.V.	100,00%	17.822	-	2.280	-	-81
IJ-mij beheer B.V.	30,00%	81	-	1	-	19
IJburgermaatschappij C.V.	33,00%	-6	302	305	-	-
De Principaal B.V.	100,00%	-44.333	-	3.210	-5.344	3.503
Bouwloods De Principaal III B.V.	100,00%	-901	-	793	-281	-10
VOF Deo Terrein	50,00%	50	-	-	-	-
Stichting Woonservice Kennemerland	20,00%	-	1.074	287	-	-
Stichting Financiering Sekrpatu	33,33%	-	-	-	-	-
Stichting Brasa	33,33%	1.295	1.192	896	-	-109
Stichting Kences, Kenniscentrum Studentenhuisvesting	11,10%	104	421	28	-	-



# Verlag van de raad van commissarissen

Met tevredenheid en waardering kijken we terug op het jaar 2016. Na een aantal jaren waarin het (financieel) herstel van De Key een zeer dominant thema was in de RvC-vergaderingen, is er nu weer meer ruimte om vooruit te kijken. Dit heeft geleid tot een nieuwe koers van De Key. De financiële positie is sterk verbeterd en waar mogelijk zijn er vervroegde aflossingen op leningen gedaan. Ook is er weer ruimte voor investeringen in nieuwbouw. Volkshuisvestelijk laat De Key goede prestaties zien. In Ruimte voor beweging is de nieuwe strategische koers ingevuld met heldere keuzes: bijdragen aan de dynamiek van Amsterdam door binnen en net buiten de ring mensen de kans te bieden hun eerste stappen te zetten op de woningmarkt. Ook voor Zandvoort is een nieuwe koers bepaald: daar richt De Key zich op een evenwicht tussen jong en oud. Deze focus komt de maatschappelijke prestaties ten goede.

De koers van De Key in Amsterdam maakt het vraagstuk van de 'insiders' en de 'outsiders' manifest. De Key geeft prioriteit aan de outsiders op de woningmarkt en dat kan als bedreigend ervaren worden. Het roept reacties op, bij huurders en de gemeente. De raad heeft hier begrip voor en geeft dit een plaats in het toezicht. Zo zijn de positie van de zittende huurders en de dienstverlening aan de huurders belangrijke thema's waar regelmatig aandacht aan wordt besteed.

De raad blijft graag op de hoogte van de dagelijkse gang van zaken en de projecten van De Key. Dit jaar bezochten we samen met het bestuur van huurderskoepel Arcade Startblok Riekerhaven: een vernieuwend project waar ruim 500 jongeren en statushouders wonen en samen een community vormen. We zijn onder de indruk van het concept dat goed aansluit bij de koers van De Key en van de manier waarop dit in de praktijk wordt gebracht.

Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht. Als opvolging van het onderzoek dat in opdracht van de RvC door een externe partij is uitgevoerd, heeft de directie een plan van aanpak voor de interne beheersing opgesteld.

De omgeving waarin wij werken blijft sterk in beweging. Dit stelt De Key steeds voor nieuwe grote uitdagingen. Dat De Key hier op een goede manier vorm aan geeft blijkt onder andere uit de goede scores in het visitatierapport. Wij zijn ervan overtuigd dat De Key met de nieuwe positionering haar taken en maatschappelijke verantwoordelijkheden in 2017 nog sterker en krachtiger kan invullen en dankt alle betrokkenen voor hun inzet in 2016.

In dit hoofdstuk van het volkshuisvestingsverslag leest u over de manier waarop we onze taken in 2016 hebben uitgevoerd.

Frank de Grave  
Voorzitter RvC

*Amsterdam, 9 juni 2017*

## Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van De Key bestaat uit zes personen (drie mannen en drie vrouwen). Per 1 juni 2016 is Mariet Schoenmakers afgetreden omdat zij met pensioen ging. De RvC bestond de rest van het jaar uit vijf leden. Vanaf september 2016 is de RvC versterkt met een trainee: Chris de Witte. Hij loopt stage in het kader van de VTW-leergang voor aankomende commissarissen bij woningcorporaties.

### Samenstelling Raad van Commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboorte-jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	1955	2010	2017	2e termijn
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratie- commissie Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1952	2013	2020	2e termijn
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	1968	2013	2020	2e termijn
Mevrouw ir. M. A. A. Schoenmakers	Lid RvC Lid Commissie Vastgoed & Wonen	1952	2014	2016	1e termijn
De heer drs. E. Spek	Lid RvC Voorzitter Commissie Vastgoed & Wonen	1961	2014	2017	1e termijn
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Lid RvC Lid Auditcommissie	1956	2016	2019	1e termijn

### Nieuwe benoeming en herbenoeming

Per 1 januari 2017 is Esther Letter-Stomphorst benoemd als lid van de RvC en van de commissie Vastgoed & Wonen. Voor de werving heeft de raad een profiel opgesteld, op basis van het teamprofiel dat op [www.dekey.nl](http://www.dekey.nl) staat. De vacature is geadverteerd in landelijke dagbladen en digitaal op onze eigen site en een vacaturesite. Een extern bureau heeft de selectie- en benoemingsprocedure begeleid. In het kader van de fit-and-propertest is onder andere de geschiktheidsmatrix voor de raad als geheel geactualiseerd.

Guusje ter Horst en Peter Ploegsma zijn per 1 januari 2017 voor vier jaar herbenoemd. In het kader van de procedure zijn de profielen geactualiseerd en hebben gesprekken plaatsgevonden. De huurderskoepel Arcade stond positief tegenover de herbenoeming van Guusje ter Horst die in de raad zit op voordracht van de huurderskoepel. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft voor beide leden een positieve zienswijze afgegeven.

### Beroepen en nevenfuncties

In de volgende tabel staat een overzicht van de beroepen en nevenfuncties van de zes RvC-leden in 2016. De functies die meetellen voor het aantal toegestane commissariaten en bestuursfuncties volgens de Wet bestuur en toezicht zijn gemarkeerd met een \*; het toegestane aantal wordt niet overschreden.

## Beroepen en nevenfuncties leden raad van commissarissen

Naam	Beroep	Nevenfuncties
Frank de Grave	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Federatie van Medisch Specialisten (tot 1-1-2017)</li> <li>Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal (VVD)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Advies Rechtbank Amsterdam (tot 1-9-2016)</li> <li>Lid Raad van Toezicht ING Bank Nederland*</li> <li>Voorzitter coöperatiebestuur PGGM</li> <li>Lid Raad van Advies Conclusion B.V. (tot 1-9-2016)</li> <li>Lid Raad van Commissarissen SADC* (tot 1-1-2017)</li> <li>Voorzitter Stichting Ondersteuning VVD</li> <li>Lid Raad van Commissarissen ZIN*</li> <li>Bestuurslid Stichting Parlementaire Geschiedenis, Nijmegen</li> <li>Lid curatorium VNO-NCW</li> <li>Bestuurslid Stichting Recht en Overheid, Den Haag</li> </ul>
Guusje ter Horst	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter KNGF (Koninklijk Nederlands Genootschap voor Fysiotherapie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid</li> <li>Lid Raad van Commissarissen Shell Nederland*</li> <li>Lid Raad van Toezicht Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten*</li> <li>Associate partner bij Hague Corporate Affairs</li> <li>Lid Raad van Toezicht Consumentenbond</li> </ul>
Peter Ploegsma	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurder Aafje* (thuiszorg, huizen, zorghotels)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Raad van Toezicht MEE Utrecht Gooi &amp; Vechtstreek</li> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Impuls Amsterdam</li> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Pensioenfonds PostNL*</li> </ul>
Mariet Schoenmakers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur AM Concepts (pensioenering per 1-6-2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Bestuur Stichting Cultuurwerf Vlissingen</li> <li>Lid Raad van Advies Spoorzone Delft</li> </ul>
Emile Spek	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur Huisvesting en Techniek AMC Academisch Medisch Centrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht Scholengemeenschap Reigersbos   Exellius</li> <li>Lid Raad van Toezicht Stichting Openbare Bibliotheek Amsterdam (per 1-2-2017)</li> </ul>
Ruth Kervezee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter College van Bestuur Stichting Esprit Scholen Amsterdam*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Adviesraad Europees Platform - Nuffic</li> </ul>

### Nieuw lid per 1-1-2017:

Naam	Beroep	Nevenfuncties
Esther Letter-Stomphorst	<ul style="list-style-type: none"> <li>Senior projectleider complexe projecten gemeente Weesp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adviseur Pink Cloud</li> <li>Oprichter en voorzitter Stichting Wijdeberg</li> </ul>

## Kaders en informatievoorziening

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

De raad opereert conform de wet- en regelgeving en de Governancecode. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Beide documenten staan op [www.dekey.nl](http://www.dekey.nl). Deze documenten vormen het interne toetsings- en toezichtskader voor de raad. Bij deze kaders horen ook de statuten voor verbindingen, treasury en vastgoed(des)investeringen.

Daarnaast kent De Key als toetsingskader het vastgestelde beleid op basis van de koers: de portefeuillestrategie, het jaarplan en de meerjarenbegroting. Het desinvesteringsbeleid biedt een duidelijk kader voor de beoordeling van complexmatige verkoop en verkoop van grootschalig bedrijfsonroerendgoed. Ook de in 2016 opgestelde visie op bestuur en toezicht sluit aan bij de koers.



De RvC toetst aan de hand van deze kaders of De Key de opgave voor de volkshuisvesting heeft gehaald. Elk kwartaal ontvangt de raad rapportages over het financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke reilen en zeilen. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de geschillencommissie en over het thema integriteit. Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre De Key in 2016 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2016 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover per kwartaal aan de auditcommissie is gerapporteerd.

## Werkwijze en overlegstructuur

### Commissies

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

De remuneratiecommissie adviseert de raad over taken, prestatieafspraken, de beloning van de algemeen directeur-bestuurder van De Key en het beloningsbeleid van de directie en de RvC. De commissie voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de algemeen directeur-bestuurder.

De commissie Vastgoed & Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen. De commissie is in 2016 zeven keer bijeengekomen om de vergadering van de raad voor te bereiden. Daarnaast was er een extra overleg over een project waarvoor tussentijdse besluitvorming nodig was. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2016 bijzondere aandacht besteed aan het vastgoedinvesteringsstatuut, de portefeuillestrategie, klachtenafhandeling, online dienstverlening, de productieagenda en de aanbestedings- en desinvesteringprocessen.

De auditcommissie heeft in 2016 zeven keer vergaderd, samen met de algemeen directeur-bestuurder en de directeur Financiën & Control. Bij de voorbereiding van de jaarstukken en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Bij de bespreking van de interne auditrapportages was de medewerker Audit & Interne Beheersing aanwezig. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de financiële rapportages, de administratieve organisatie en interne beheersing, en de financiering in relatie tot de balans tussen aflossen en investeren.

### Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2016 heeft de RvC zeven keer vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering houdt de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. Regelmatig besprak de raad onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij was specifiek aandacht voor de financiering, de projectenportefeuille en (het proces van) complexmatige verkoop. Ook kwamen actualiteiten aan de orde zoals de herziene Woningwet en onderwerpen die leven bij gemeenten waarin De Key werkzaam is, huurders en andere belanghebbenden. De meivergadering was een heidag, waarbij we naast de reguliere vergadering ook spraken over strategische zaken, zoals de portefeuillestrategie en het scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB. Ook was er een workshop over integriteit onder externe begeleiding van Berenschot.

De RvC heeft in 2016 44 besluiten genomen. In juli werden in samenhang besluiten genomen over de portefeuillestrategie, het voorstel voor de scheiding van DAEB / niet-DAEB en de (meer)jarenbegroting. De jaarstukken zijn besproken in de meivergadering en vervolgens in een besluit buiten vergadering vastgesteld. De raad heeft verder besluiten genomen over:

- Strategie en beleid: koers van De Key in Zandvoort 'Ruimte voor evenwicht', portefeuillestrategie, huurbeleid.
- Verkopen (Alverna, grondposities Zeewolde, Sterrencollege Haarlem, winkelcentrum en woningen De Kameleon).
- Projecten en investeringen (Overhoeks, Zuidblok, Noorddok, Transformatie DC Van Hall, Prins Hendrikkade).
- Nevenstructuur (financiering, verkoop aandelen Stedenfonds Amsterdam en Glasvezelnet Amsterdam, ontbinding CV WoonKunstWerk, opheffing vof NDP, vof Deo en Bouwloods De Principaal III bv).
- Besluitvorming in het kader van de herziene Woningwet (onder andere scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB, reglement financieel beleid en beheer, bod en activiteitenoverzichten voor prestatieafspraken).

- Governance: statutenwijziging, visitatie, treasuryjaarplan, vastgoedinvesteringstatuut, (her)benoeming commissarissen.
- Vervroegde aflossing lening.

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

#### **Overleg met belanghebbenden**

Een delegatie van de RvC heeft in 2016 tweemaal gesproken met de ondernemingsraad, onder andere over de nieuwe koers van De Key en de gevolgen daarvan voor de organisatie en de huurders.

Ook heeft de RvC gesproken met het bestuur van huurdersvereniging Arcade. Het gesprek ging vooral over scheiding DAEB / niet-DAEB, de koers van De Key, de statutenwijziging waarin deze is vastgelegd en de relatie van het bestuur van Arcade met de achterban. De twee commissarissen die op voordracht van Arcade zijn benoemd, onderhouden regelmatig contact en hebben een bestuursvergadering van Arcade bijgewoond.

Een delegatie van de raad heeft in februari gesproken met het Wsw waarin het Wsw bevestigde dat De Key belangrijke voortgang heeft geboekt. In december vond een gesprek plaats met een delegatie van de gemeente Amsterdam, waaronder wethouder Ivens van Wonen, over de statutenwijziging als gevolg van de nieuwe koers. De keuze voor de woonstarter wekt zorg bij de gemeente. De raad heeft aangegeven achter de keuze voor deze groep te staan. De communicatie naar de zittende huurders vraagt aandacht; De Key is en blijft aanspreekbaar op haar maatschappelijke opgave en de samenwerkingsafspraken met de gemeente.

In 2016 heeft de vierjaarlijkse visitatie van De Key plaatsgevonden. De RvC heeft zich door de visitatiecommissie laten informeren over de gesprekken met de stakeholders en de bijzonderheden daarin.

#### **Externe accountant**

Bij de vergaderingen in april en mei was de externe accountant EY aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter/nulmeting en de jaarrekening 2015. Het gesprek in april vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van de directie.

Zoals afgesproken heeft een jaar na de opdrachtverstrekking aan de accountant, in september een evaluatie plaatsgevonden. Op basis hiervan zijn afspraken gemaakt over enkele zaken en de toekomst.

## **Kwaliteit van de raad van commissarissen**

#### **Zelfevaluatie**

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie over zijn eigen functioneren. De zelfevaluatie 2016 heeft plaatsgevonden in februari 2017, onder externe begeleiding. Bij de zelfevaluatie is gebruik gemaakt van de AEM-Cube, een instrument waarbij van elke commissaris een profiel is opgesteld. Deze profielen gaven een gebalanceerd beeld van de raad als geheel. Afgesproken is vaker op werkbezoek te gaan en op de agenda meer prioriteit te geven aan de huurder. Ook de balans tussen borging/toezicht en inspireren/klankbord kwam aan de orde.

#### **Integriteit en onafhankelijkheid**

De leden van de RvC voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen door hun beroep of nevenfuncties te maken krijgen met belangenverstrengeling in de zin van de Aedescode. Als dat nodig is, kunnen commissarissen gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. Dit heeft zich in 2016 niet voorgedaan.

#### **Permanente educatie**

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

De Key faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. In 2016 hebben geen gezamenlijke educatieactiviteiten plaatsgevonden waarmee PE-punten zijn behaald. Wel is tijdens de heisessie een workshop Integriteit gedaan onder externe begeleiding.

#### PE-punten van de leden van de Raad van Commissarissen

Naam	Aantal PE-punten 2015	Aantal PE-punten 2016	Totaal PE-punten 2015 - 2016	Opmerking
Frank de Grave	9	6	15	
Guusje ter Horst	8	2	10	
Peter Ploegsma	13	-	13	
Mariet Schoenmakers	7	-	7	Afgetreden per 1-6-2016
Emile Spek	15	21	36	
Ruth Kervezee	-	13	13	Aangetreden per 1-1-2016

#### Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van De Key. Dat doen we onder meer door een jaarlijkse evaluatie met de algemeen directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie bereidt dit voor en spreekt voor het gesprek met de algemeen directeur-bestuurder altijd met de RvC. Het beoordelingsgesprek over 2016 vindt begin 2017 plaats op basis van het opgestelde beoordelingskader dat onderdeel is van de Visie op bestuur en toezicht. Naast de jaarlijkse evaluatie vindt in het vierde jaar (2017) een uitgebreidere evaluatie plaats. Bij een positieve uitkomst van deze evaluatie wordt de algemeen directeur-bestuurder herbenoemd bij De Key.

De Key houdt zich aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). In 2016 bedroeg de beloning van de algemeen directeur-bestuurder € 153.252,-. Deze beloning bestaat uit brutoloon en vakantiegeld. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding volgens kantonrechtformule afgesproken, binnen de regels van de WNT. De pensioenregeling is volgens de cao.

#### Verantwoording honorering RvC

##### Honorering raad van commissarissen (in €)

Naam	Honorering exclusief btw	Honorering inclusief btw	Zvw-premie
Frank de Grave	16.000	19.360	-
Peter Ploegsma	12.000	14.520	810
Guusje ter Horst	12.000	14.520	-
Mariet Schoenmakers	5.000	6.050	338
Emile Spek	12.000	14.520	810
Ruth Kervezee	12.000	14.520	810
<b>Totaal</b>	<b>69.000</b>	<b>83.490</b>	<b>2.768</b>

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



# Geconsolideerde jaarrekening 2016

Woonstichting Lieven de Key

handelsnaam Woonstichting De Key  
verder te noemen De Key

# Geconsolideerde balans

per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

## Activa

x € 1.000	2016	2015 <sup>1)</sup>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.217	15.745
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	739.314	636.156
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	3.622.005	3.246.358
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.978	13.730
	<b>4.395.514</b>	<b>3.911.989</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	10.862	15.600
3.2 Latente belastingvorderingen	79.298	109.391
3.3 Overige vorderingen	4.105	4.242
	<b>94.265</b>	<b>129.233</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>4.489.779</b>	<b>4.041.222</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	9.850	19.561
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	6.101
4.3 Overige voorraden	22.918	30.199
	<b>32.768</b>	<b>55.861</b>
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	1.000	220
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.264	2.788
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	19
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	308	352
6.4 Overige vorderingen	5.247	15.627
6.5 Overlopende activa	2.192	9.568
	<b>10.031</b>	<b>28.345</b>
7.0 <i>Liquide middelen</i>	141.074	43.874
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>184.873</b>	<b>128.309</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.674.652</b>	<b>4.169.531</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Geconsolideerde balans

per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

## Passiva

<i>x € 1.000</i>	2016	2015 <sup>1)</sup>
<i>Groepsvermogen</i>		
8.1 Kapitaal	-	-
8.2 Herwaarderingsreserve	2.627.547	2.211.415
8.3 Wettelijke reserves	18.715	14.100
8.4 Overige reserves	594.754	461.254
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>3.241.016</b>	<b>2.686.769</b>
<i>Voorzieningen</i>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.425	10.033
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	1.626	877
9.3 Voorziening deelnemingen	-	1.038
9.4 Overige voorzieningen	406	3.680
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>11.457</b>	<b>15.628</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
10.1 Schulden/Leningen overheid	-	-
10.2 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.256.459	1.331.828
10.3 Overige schulden	5.471	4.465
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.261.930</b>	<b>1.336.293</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	78.930	37.734
Schulden aan leveranciers	1.723	4.648
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.753	10.806
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.238	7.849
11.3 Overlopende passiva	62.605	69.804
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>160.249</b>	<b>130.841</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>4.674.652</b>	<b>4.169.531</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

<i>x € 1.000</i>	2016	2015 <sup>1)</sup>
12 Huuropbrengsten	209.642	208.218
13 Opbrengsten servicecontracten	16.555	17.514
Lasten servicecontracten	-16.946	-17.921
Overheidsbijdragen	-	-
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-38.294	-32.448
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.753	-46.270
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.353	-21.373
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen</b>	<b>104.851</b>	<b>107.720</b>
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	23.718	20.538
Kostprijs verkocht vastgoed in ontwikkeling	-21.372	-19.812
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2.346</b>	<b>726</b>
18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	107.057	100.001
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-7.517	-8.357
Toegerekende organisatiekosten	-526	-537
Boekwaarde verkocht vastgoed vastgoedbeleggingen en voorraden	-72.964	-73.924
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden</b>	<b>26.050</b>	<b>17.183</b>
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	513.863	209.672
20 Overige waardeveranderingen voorraden	6.032	10.816
<b>Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>	<b>519.895</b>	<b>220.488</b>
Opbrengst overige activiteiten	6.695	5.559
Kosten overige activiteiten	-6.493	-5.355
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>202</b>	<b>204</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-12.960</b>	<b>-12.732</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.664</b>	<b>-2.019</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>638.720</b>	<b>331.570</b>
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	758	2.941
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-53.884	-57.664
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-53.126</b>	<b>-54.723</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>585.594</b>	<b>276.847</b>
23 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-31.086	-38.002
24 Resultaat deelnemingen	523	244
<b>GROEPSRESULTAAT BELASTINGEN</b>	<b>555.031</b>	<b>239.089</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging



# Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2016

## Directe methode

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
Huren	209.657	210.394
Vergoedingen	16.649	17.494
Overheidsontvangsten	18	1.595
Overige bedrijfsontvangsten	11.085	17.270
Rente ontvangsten	2.345	3.333
Erfpacht	-2.383	-2.399
Onderhoudsuitgaven	-52.675	-44.937
Overige bedrijfsuitgaven	-50.272	-52.339
Rente uitgaven	-56.341	-62.572
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	-395	-287
Personeelsuitgaven	-24.152	-24.698
Sector specifieke heffing	-21.482	-18.869
Leefbaarheid	-450	-790
<b>Operationele kasstromen</b>	<b>31.604</b>	<b>43.195</b>
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	101.502	113.280
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	1.605	4.043
Verkoopontvangsten grond	42.008	4.808
Investerings nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-20.920	-6.459
Investerings woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.034	-6.312
Investerings nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	202	-5.177
Investerings grond	-3.117	-
Investerings overig	-1.750	-1.804
Externe kosten verkoop	-6.742	-6.013
Ontvangsten verbindingen	3.311	370
Ontvangsten overig	4	-
Uitgaven verbindingen	-591	-98
<b>Investeringskasstromen</b>	<b>104.478</b>	<b>96.638</b>
Nieuwe niet door het WSW geborgde leningen niet-Daeb	2.444	600
Nieuw verstrekte leningen	-4.000	-
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-35.891	-133.046
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen Daeb	-625	-616
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb	-756	-6.831
Kortgeld	-54	-2.658
<b>Financieringskasstromen</b>	<b>-38.882</b>	<b>-142.551</b>
Toename / afname geldmiddelen	97.200	-2.718
<i>Aansluiting geldmiddelen</i>		
1 januari	43.874	46.592
31 december	141.074	43.874
<b>TOTAAL</b>	<b>97.200</b>	<b>-2.718</b>

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2016

## Algemeen

### Toegelaten instelling

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

### Verslaggevingsperiode

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

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### Stelselwijziging

De wijzigingen voor Woonstichting De Key voortvloeiend uit het implementeren van de nieuwe RJ 645, de Woningwet 2015, respectievelijk de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) zijn:

- De waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en het hiermee samenhangend niet afschrijven van vastgoed in exploitatie;
- De waardering van vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans, de resultatenrekening en het kasstroomoverzicht.

De hiervoor genoemde wijzigingen en keuzemogelijkheden hebben ertoe geleid dat Woonstichting De Key haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De tot en met 2015 voor DAEB vastgoed in exploitatie gevolgde waardering tegen actuele waarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gevolgde waardering tegen actuele waarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor vastgoed in exploitatie;
- De tot en met 2015 voor vastgoed in ontwikkeling (bestemd voor exploitatie) gevolgde waardering tegen reële waarde is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen verkrijgingsprijs- en/of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.

Tevens heeft Woonstichting De Key uit vorenstaande wijzigingen voortvloeiende latente belastingvorderingen en/of –verplichtingen aangepast.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 4.096 van €2.690.865 naar €2.686.769. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 239.089 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 285.604 positief hebben bedragen.

Het effect van de stelselwijziging kan als volgt worden uitgesplitst naar de individuele posten:

### Balans

per 01-01-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 000	€ 000	€ 000
<b>Activa</b>			
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	674.037	674.037	-
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	3.007.445	3.007.445	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.693	7.693	-
Latente belastingvordering	133.162	148.019	14.857
<b>Totaal</b>	<b>3.822.337</b>	<b>3.689.175</b>	<b>14.857</b>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	2.392.831	427.249	-1.965.582
Eigen vermogen: Wettelijke reserve	12.430	12.430	-
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	2.008.000	2.008.000
Subtotaal effect eigen vermogen	2.405.261	2.447.679	42.418
Voorziening: Onrendabele investeringen	2.503	2.503	-
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	29.362	1.802	-27.560
<b>Totaal</b>	<b>2.437.126</b>	<b>2.451.984</b>	<b>14.858</b>

### Balans

per 31-12-2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 000	€ 000	€ 000
<b>Activa</b>			
Materiële vaste activa: Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	636.156	636.156	-
Materiële vaste activa: DAEB vastgoed in exploitatie	3.246.358	3.246.358	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.196	13.730	-3.466
Latente belastingvordering	114.715	109.391	-5.324
<b>Totaal</b>	<b>4.014.425</b>	<b>4.005.635</b>	<b>-8.790</b>
<b>Passiva</b>			
Eigen vermogen: Overige reserves	2.677.537	461.254	-2.216.283
Eigen vermogen: Wettelijke reserve	13.328	14.100	772
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	2.211.415	2.211.415
Subtotaal effect eigen vermogen	2.690.865	2.686.769	-4.096
Voorziening: Onrendabele investeringen	10.033	10.033	-
Voorziening: Latente belastingverplichtingen	5.570	877	-4.693
<b>Totaal</b>	<b>2.706.468</b>	<b>2.697.679</b>	<b>-8.789</b>

Resultatenrekening over 2015	Jaarrekening 2015	Na stelselwijziging	Effect stelselwijziging
	€ 000	€ 000	€ 000
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	17.183	17.183	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	221.287	221.287	-
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	-8.149	-11.615	-3.466
Vennootschapsbelasting last/bate	5.047	-38.002	-43.049
<b>Effect stelselwijziging op het resultaat over 2015</b>	<b>235.368</b>	<b>188.853</b>	<b>-46.515</b>

Voor de individuele balansposten worden de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld in verloopoverzichten.

## Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

### Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en resultaatbepaling zijn gebaseerd op actuele waarde, tenzij anders vermeld.

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

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

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

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

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

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

### Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

### **Salderen**

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

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

### **Gebruik van schattingen**

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

### **Grondslagen voor consolidatie**

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

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

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

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

## Lijst van kapitaalbelangen

<b>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</b>	<b>Vestigingsplaats</b>	<b>Aandeel in geplaatst kapitaal %</b>
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. *	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V. *	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%

<b>Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)</b>	<b>Vestigingsplaats</b>	<b>Aandeel in geplaatst kapitaal %</b>
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40,00%
V.O.F. Deo Terrein *	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%

<b>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</b>	<b>Vestigingsplaats</b>	<b>Aandeel in geplaatst kapitaal %</b>
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. *	Amsterdam	12,50%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)

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

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

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

## Financiële instrumenten

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

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief (dis) agio en de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten

gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rente methode. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

#### **Verstreckte leningen en overige vorderingen**

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering-verliezen.

#### **Langlopende en kortlopende schulden**

Langlopende en kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden wordt opgenomen onder kortlopende schulden.

#### **Bijzondere waardeverminderingen financiële vaste activa**

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

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van alle individueel significante vorderingen wordt beoordeeld of deze specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Alle individueel significante vorderingen waarvan is vastgesteld dat deze niet specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering worden vervolgens collectief beoordeeld op een eventuele waardevermindering die zich al heeft voorgedaan maar nog niet is vastgesteld. Van individueel niet significante vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

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

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Verliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente.

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

## Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

### Materiële vaste activa

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

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

De afschrijvingen worden volgens de lineaire methode op basis van de gebruiksduur.

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

De overige afschrijvingen zijn lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en DAEB vastgoed in exploitatie

#### *Classificatie vastgoed naar typologie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

#### *Complexindeling*

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

#### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet DAEB vastgoed*

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



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

#### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

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

Woonstichting De Key hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

In de toelichting op de balans onder de posten 'Niet DAEB vastgoed in exploitatie' en 'DAEB vastgoed in exploitatie' zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of –vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en Niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### *Afschrijvingen*

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwbouw- of aankoopcomplexen. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's: de stichtingskosten.

Indien de verwachte stichtingskosten hoger uitkomen dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor een resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

De afwaardering van bestede kosten tot nihil wordt ten laste van het resultaat 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-, aankoop-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

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

## **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 netto-vermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve netto-vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zondig een voorziening opgenomen indien wordt voldaan aan de criteria voor het vormen van een voorziening. Zie voor een nadere toelichting de grondslag voorzieningen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, lagere realiseerbare waarde. Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

#### *Latente belastingvorderingen*

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

#### *Overige financiële vaste activa*

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

#### **Bijzondere waardeverminderingen**

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

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

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

## **Voorraden**

#### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht en objecten uit de lijst van complexmatige verkoop. 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. Verwachte verliezen op vastgoed bestemd voor verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop'.

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

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

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

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

#### *Vorraden (onderhouds)materialen*

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

#### *Voorraad grond- en ontwikkelposities*

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

#### *Onderhanden projecten*

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

## Vorderingen

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

#### **Liquide middelen**

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

## Groepsvermogen

#### **Eigen vermogen**

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

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

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als herwaarderingsreserve. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per indivi- dueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van oorspronkelijke vervaardigingsprijs (exclusief afschrijving en afwaarderingen) en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een

bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor zover waardeveranderingen realiseerbaar worden geacht tegen het actuele belastingtarief tegen contante waarde.

#### *Wettelijke reserve deelneming*

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

## Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

#### *Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

#### *Voorziening latente belastingverplichting*

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

#### *Overige voorzieningen*

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

## Langlopende schulden

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

## Kortlopende schulden

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

## Opbrengstverantwoording

#### *Huren*

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

#### *Opbrengst servicecontracten*

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

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen, voorraden en vastgoed in ontwikkeling**

### *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden*

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

### *Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling*

De post 'Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling' betreft het saldo van de opbrengsten en uitgaven met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -uitgaven in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De mate waarin prestaties van een onderhanden project is verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

De wijziging in onderhanden projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar waarop de gefactureerde termijnen van het onderhanden project in mindering is gebracht.

## **Kostenverantwoording**

### *Pensioenen*

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

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

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

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

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

### **Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen**

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

### **Belastingen**

#### *Acute belastingen*

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

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

#### *Latente belastingen*

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

## Resultaat deelnemingen

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

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

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

## Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en 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.

### *Huur- en overige vorderingen*

Deze posten zijn nominaal verantwoord.

### *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, gedisconteerd tegen de IRS curve zonder kredietopslag voor basisrenteleningen. De IRS curve wordt op leningniveau bepaald. Zie voor een nadere toelichting de post Financiële instrumenten.



# Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2016

## Materiële vaste activa

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

<i>x € 1.000</i>	Bedrijfs- gebouwen 2016	Overige roerende zaken 2016	Totaal 2016	Bedrijfs- gebouwen 2015	Overige roerende zaken 2015	Totaal 2015
<b>Stand per 1 januari</b>						
Aanschafprijs	14.972	6.205	21.176	14.894	7.706	22.600
Cumulatieve afschrijvingen	-2.078	-3.353	-5.431	-1.898	-4.468	-6.366
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>12.894</b>	<b>2.852</b>	<b>15.745</b>	<b>12.996</b>	<b>3.238</b>	<b>16.234</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>						
- Investerings	-	444	444	78	629	707
- Buitengebruikstelling	-	-754	-754	-	-1.919	-1.919
- Desinvesteringen	-	-55	-55	-	-211	-211
- Afschrijvingen	-163	-791	-954	-180	-1.018	-1.198
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	-	754	754	-	1.921	1.921
- Correctie afschrijvingen desinvesteringen	-	37	37	-	212	212
<b>SALDO</b>	<b>-163</b>	<b>-365</b>	<b>-528</b>	<b>-102</b>	<b>-386</b>	<b>-488</b>
<b>Stand per 31 december</b>						
Aanschafprijs	14.972	5.840	20.812	14.972	6.205	21.176
Cumulatieve afschrijvingen	-2.241	-3.353	-5.594	-2.078	-3.353	-5.431
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>12.730</b>	<b>2.487</b>	<b>15.217</b>	<b>12.894</b>	<b>2.852</b>	<b>15.745</b>

	2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
<i>x € 1.000</i>				
<b>Stand per 1 januari</b>				
Aanschafprijs	263.805	301.409	1.563.576	1.556.015
Cumulatieve waardeveranderingen	372.351	372.628	1.682.782	1.451.430
<b>Marktwaaarde per 1 januari</b>	<b>636.156</b>	<b>674.037</b>	<b>3.246.358</b>	<b>3.007.445</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Aanschafprijs	-	-26.413	-	26.413
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-42.852	-	42.852
<b>Schattingswijziging</b>	<b>-</b>	<b>-69.265</b>	<b>-</b>	<b>69.265</b>
Aanschafprijs	263.805	274.996	1.563.576	1.582.428
Cumulatieve waardeveranderingen	372.351	329.776	1.682.782	1.494.282
<b>Marktwaaarde na schattingswijziging</b>	<b>636.156</b>	<b>604.772</b>	<b>3.246.358</b>	<b>3.076.710</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking uit kortlopende vorderingen	-	1.220	-	35.884
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	271	571	19.387	5.926
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-596	-	-3.729
Investerings	1.099	1.019	11.779	3.087
Desinvesterings	-31.517	-22.416	-34.646	-41.221
Waardeverandering	162.101	22.110	350.331	199.177
Overboeking	-28.796	29.476	28.796	-29.476
<b>SALDO</b>	<b>103.158</b>	<b>31.384</b>	<b>375.647</b>	<b>169.648</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Aanschafprijs	234.862	263.805	1.584.015	1.569.310
Cumulatieve waardeveranderingen	504.452	372.351	2.037.990	1.677.048
<b>MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>739.314</b>	<b>636.156</b>	<b>3.622.005</b>	<b>3.246.358</b>

Voor een nadere toelichting op de mutatie Niet-DAEB en DAEB vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de post niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen. De bedrijfswaarde is daar ook toegelicht.

De marktwaaarde van het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 685 miljoen. Op basis van de WOZ-waarde is 98,9% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2016 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 54 miljoen aan marktwaaarde 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. Voor de Vof Ik Bouw Betaalbaar in Almere is voor € 10,5 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

Het DAEB 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.

## 2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2016	2015
<b>Stand per 1 januari</b>		
Aanschafprijs	17.096	10.774
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.399	-5.584
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.697</b>	<b>5.190</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-3.466
<b>Stelselwijziging</b>	<b>-</b>	<b>-3.466</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Aanschafprijs	17.096	10.774
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.399	-9.050
<b>Boekwaarde na stelselwijziging</b>	<b>3.697</b>	<b>1.724</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	24.311	12.942
Vervallen consolidaties	-3	-15
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-19.685	-6.496
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	-	4.325
Overboeking naar kosten	-84	-108
Overboeking onrendabel naar kosten	-48	-526
Herwaardering	-	4.031
Waardeverandering	1.364	-12.179
<b>SALDO</b>	<b>5.855</b>	<b>1.974</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Aanschafprijs	21.636	17.096
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.083	-13.399
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>9.553</b>	<b>3.697</b>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.978	13.730
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-9.425	-10.033
	<b>9.553</b>	<b>3.697</b>

In het boekjaar 2016 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2015: € 0,1 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,7% (2015: 2,55%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 4,0% (2015: 4,55%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings wordt verwezen naar de post voorzieningen aan de creditzijde van de balans.

Financiële vaste activa	3.1 Deel- nemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	15.600	109.391	4.242	129.233
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings / verstrekkingen	16	-	4.103	4.119
Vrijval/aflossingen	-3.804	-	-4.240	-8.044
Dividend	-1.474	-	-	-1.474
Resultaat deelnemingen	524	-	-	524
Waarde mutaties	-	-30.093	-	-30.093
<b>STAND PER 31 DECEMBER 2016</b>	<b>10.862</b>	<b>79.298</b>	<b>4.105</b>	<b>94.265</b>

Voor een toelichting op het resultaat deelnemingen wordt verwezen naar de toelichting op de post 'Resultaat deelnemingen (24)' in de winst- en verliesrekening.

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor debiteurenrisico.

	Vestigings- plaats	Aandeel	Deelnemings waarde per 31 december 2016	Deelnemings waarde per 31 december 2015
<b>3.1 Deelnemingen</b>				
Woningnet N.V.	Utrecht	5,6%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.581	10.528
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	10	1.539
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,2%	-	3.262
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	<sup>1)</sup>	15	15
			<b>10.862</b>	<b>15.600</b>

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

In 2016 heeft de toegelaten instelling de aandelen van Stedenfonds Amsterdam N.V. verkocht. In 2016 heeft gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. de aandelen in Glasvezelnet Amsterdam B.V. verkocht. In 2017 wordt Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. geliquideerd.

	2016 Opgenomen onder financiële vaste activa	2015 Opgenomen onder financiële vaste activa
<b>3.2 Latente belastingvorderingen</b>		
Verrekenbare tijdelijke verschillen	73.108	108.858
Compensabele verliezen	6.190	533
	<b>79.298</b>	<b>109.391</b>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

*a. Fiscale afschrijvingsruimte komende 15 jaar*

De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over eerste 15 jaar van de levensduur van een pand. 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 € 233,4 miljoen. In de eerste vijf jaar vervalt € 126,1 miljoen van het tijdelijke verschil. In de periode zes tot tien jaar vervalt € 68,7 miljoen en in de periode 11 tot 15 jaar vervalt € 38,6 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 2,92%. De latentie bedraagt ultimo 2016 € 51,7 miljoen. De gemiddelde looptijd is 5,4 jaar.

*b. Verkopen komende 15 jaar*

Het tijdelijke nominale verschil inzake DAEB en Niet DAEB vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijftien jaar wordt verkocht bedraagt € 14,1 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gemiddelde looptijd bedraagt twee jaar. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 1,3 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde en contant gemaakt tegen de netto-rente van 2,92%). De gemiddelde looptijd is 6,8 jaar.

*c. Eenheden op tijdelijke locaties*

Door het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingscomplexen zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd in de jaren 2016 tot en met 2025. Het betreft de containers Wenckebachweg, Bergwijkdreef, Zuiderzeeweg en Riekerhaven. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 88,8 miljoen. De waardevermindering is contant gemaakt tegen 2,92%. De latentie bedraagt ultimo 2016 € 19,5 miljoen. De gemiddelde looptijd is 4,3 jaar.

*d. Voorraden en onderhanden projecten*

Bij voorraden en onderhanden projecten kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd van € 0,6 miljoen. Deze latentie is tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 2,92%. De gemiddelde looptijd is 1,0 jaar.

*e. Fiscaal verrekenbare verliezen*

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord van € 6,2 miljoen, op basis van een disconteringsvoet van 2,92%. De gemiddelde looptijd is 2,0 jaar.

### Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

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

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2016	2015	2016	2015
Latente belastingvorderingen:				
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	72.540	91.163	18.623	35.041
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten	569	17.695	17.126	-17.695
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	6.189	533	-5.656	21.282
<b>TOTAAL LATENTE BELASTINGVORDERING</b>	<b>79.298</b>	<b>109.391</b>	<b>30.093</b>	<b>38.628</b>

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	4.361.319	4.993.917	632.598	158.150
Waarde van voorraden en onderhanden projecten	22.050	24.392	2.342	586
Overige tijdelijke verschillen	-	24.755	24.755	6.189

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,92%. De berekening van de belastinglatentie is opgebouwd. Uit verliescompensatie, verwachte verkopen tot en met 15 jaar, buitengebruikstelling tijdelijke huisvestingsobjecten en uit waarderingsverschillen tussen marktwaarde in verhuurde staat en fiscale boekwaarde aan het einde van de ingeschatte levensduur. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is afzonderlijke onderdelen respectievelijk circa 2 jaar, 7 jaar, 4 jaar en 28 jaar.

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

	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	168.021	148.469
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	-47.742
Dotaties ten laste van het resultaat	-88.723	8.664
Boekwaarde 31 december	79.298	109.391

## Vorraden

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	14.607	19.880
Bijzondere waardevermindering	-4.757	-319
	<b>9.850</b>	<b>19.561</b>
<b>4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	29.686
Bijzondere waardevermindering	-	-23.585
	<b>-</b>	<b>6.101</b>
<b>4.3 Overige voorraden</b>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	38.551	82.481
Bijzondere waardevermindering	-16.054	-52.643
Onderhoudsmaterialen	421	361
	<b>22.918</b>	<b>30.199</b>
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>32.768</b>	<b>55.861</b>

### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

De post vastgoed bestemd voor verkoop betreft de positie Sonneborn in Haarlem en een object aan de Poeldijkstraat te Amsterdam. Beide zijn onderdeel van de desinvesteringslijst.

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

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2016 voor een bedrag van € 0,2 miljoen (2015: € 1,0 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,0% (2015: 4,55%). De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is ultimo 2016 uitverkocht.

### *Voorraad grond- en ontwikkelposities*

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

Op het grondgebied van de Gemeente 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 om niet 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 2016 zijn de overige gronden verkocht.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. De Key heeft op basis van haar strategische portefeuillebeleid besloten deze grondpositie te verkopen. In 2016 is de grondpositie verkocht.

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

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

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

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 2,84 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal B.V. (Landgoed Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. In 2015 is een deel van de grond en bijbehorende opstallen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening verkocht aan een belegger. Deze verkoop had betrekking op Alverna Villa II en III. De Key is voornemens het monument op het Landgoed Alverna in 2017 te verkopen. Hiermee trekt De Key zich terug uit de gemeente Bloemendaal. In 2015 heeft (her)taxatie 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 en 2012 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2014 heeft Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. deze grondpositie verkocht. In de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. een nabetalingsafspraken ontvangt wanneer de grondlocatie wordt doorverkocht. Tevens is er een optie tot terugkoop waarover uiterlijk op 1 december 2023 moet worden beslist. De nabetalingsafspraken zijn verantwoord onder de post overige schulden. Met deze verkoop is het juridische eigendom geleverd en niet het economische eigendom.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>5.0 Onderhanden projecten</b>		
Geactiveerde kosten	7.317	21.282
Af: gedeclareerde termijnen	-6.316	-12.374
Af: projectvoorzieningen	-1	-8.688
	<b>1.000</b>	<b>220</b>

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2016 voor € 0,0 miljoen (2015: € 1,0 miljoen) aan rente geactiveerd. De stand heeft betrekking op het project Rieteland oost. De rentevoet bedraagt 4,0% (2015: 4,55%).

### Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.1 Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	5.423	6.150
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.159	-3.362
	<b>2.264</b>	<b>2.788</b>

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 1,8% van de huren over 2016 (2015: 2,2%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

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



<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
IJ-mij Beheer B.V.	20	19
	<b>20</b>	<b>19</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Loonbelasting	-	143
Omzetbelasting	12	68
Vennootschapsbelasting	225	77
Overige belastingen	71	64
	<b>308</b>	<b>352</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.4 Overige vorderingen</b>		
Debiteuren	2.853	12.431
Overige vorderingen	2.394	3.196
	<b>5.247</b>	<b>15.627</b>

In 2015 bestond de post debiteuren voornamelijk uit een vordering van de verkoop van het project Tabak 1+2. De vordering is in 2016 ontvangen.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.5 Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde kosten	363	5.934
Transitorische rente leningen	799	804
Nog te factureren aan VvE's	579	302
Overig	451	2.528
	<b>2.192</b>	<b>9.568</b>

De afname van in de post vooruitbetaalde kosten is voor namelijk te verklaren door de afwikkeling van het project Nieuw Delflandplein voor € 5 miljoen.

In 2015 was € 2,3 miljoen opgenomen bij de post overig met betrekking tot het project Zuidblokken. Gedurende 2016 zijn deze kosten opgenomen onder de activa in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>7.0 Liquide middelen</b>		
Vrij opneembare banktegoeden	141.074	43.874
	<b>141.074</b>	<b>43.874</b>

Bij de ING bank is een totaalbedrag van € 25 miljoen op spaarrekeningen belegd.

De banktegoeden inclusief de spaarrekeningen zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.0 Groepsvermogen</b>		
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	2.627.547	2.211.415
Wettelijke reserve deelnemingen	18.715	14.100
Overige reserves	594.754	416.254
	<b>3.241.016</b>	<b>2.686.769</b>

#### 8.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2016 € 45,- (2015 € 45,-).

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.2 Herwaarderingsreserve</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	2.211.415	-
Stelselwijziging	-	2.008.000
Nieuwe stand per 1 januari 2015		<b>2.008.000</b>
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-27.683	-36.192
Voorgestelde resultaatbestemming	443.815	
<b>Stand 31 december</b>	<b>2.627.547</b>	<b>2.211.415</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.3 Wettelijke reserve deelnemingen</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	14.100	12.430
Desinvesteringen	-785	-
Mutatie wettelijke reserve	5.400	1.670
<b>Stand 31 december</b>	<b>18.715</b>	<b>14.100</b>

De mutatie wettelijke reserve heeft betrekking op de post "waardemutatie Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2.1)" van deelnemingen waar Woonstichting De Key geen beschikkingsmacht heeft.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.4 Overige reserves</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	461.254	2.392.831
Invloed stelselwijziging	-	-1.965.582
Herrekende overige reserves	461.254	427.249
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		285.604
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		-251.599
Aangepast resultaat 2015		<b>34.005</b>
Gerealiseerd als gevolg van desinvesteringen	3.346	
Voorgestelde resultaatbestemming	130.154	239.607
<b>Stand 31 december</b>	<b>594.754</b>	<b>461.254</b>

### Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2016 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een winst van € 555,0 miljoen, is € 133,5 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht, € 416,1 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve en € 5,4 miljoen ten gunste van de wettelijke reserve deelnemingen.

### Wettelijke winstverdeling

De stichting kent geen statutaire resultaatbestemming. In artikel 19 van de Woningwet wordt bepaald dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

## Voorzieningen

### Vastgoed in ontwikkeling

x € 1.000	2016	2015
<b>9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	10.033	2.503
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	-	10.033
Vrijval	-608	-2.503
<b>Stand per 31 december</b>	<b>9.425</b>	<b>10.033</b>
Looptijd < 1 jaar	3.500	-
Looptijd < 5 jaar	5.925	10.033

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 3,5 miljoen.

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

Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

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

x € 1.000	2016	2015
<b>9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	877	2.503
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-	-4.692
- Dotaties ten laste van resultaat	749	3.768
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.626</b>	<b>877</b>

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

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2016	2015	2016	2015
Overige belastbare tijdelijke verschillen	1.626	877	749	925
Totaal voorziening latente belastingen	1.626	877	749	925

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

(in duizenden euro's)	jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Overige tijdelijke verschillen	23.724	16.589	7.135	1.784

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,92 %. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 2 jaar.

x € 1.000	2016	2015
<b>9.3 Voorziening deelnemingen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	1.038	100
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	1.038
- Vrijval	-1.038	-100
<b>Stand per 31 december</b>	-	<b>1.038</b>

x € 1.000	2016	2015
<b>9.4 Overige voorzieningen</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	3.680	4.071
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	124	24
- Vrijval	-3.398	-415
<b>Stand per 31 december</b>	<b>406</b>	<b>3.680</b>

De overige voorzieningen heeft betrekking op juridische geschillen.

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

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0,4 miljoen.

## Langlopende schulden

	10.1 Schulden/Leningen overheid	10.2 Schulden/Leningen krediet instellingen	Totaal
<b>Schuldrestant</b>	446	1.368.860	1.369.306
Kortlopende schulden	-446	-37.032	-37.478
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	-	<b>1.331.828</b>	<b>1.331.828</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Opgenomen geldleningen	-	2.800	2.800
Vervallen consolidaties	-	-356	-356
Contractaflossingen boekjaar	-446	-37.032	-37.478
<b>Saldo</b>	<b>-446</b>	<b>-34.588</b>	<b>-35.034</b>
<b>Stand per 31 december 2016</b>			
Schuldrestant	-	1.334.272	1.334.272
Aflossingsverplichting komend jaar	-	-77.813	-77.813
	-	<b>1.256.459</b>	<b>1.256.459</b>
Looptijd korter dan 1 jaar	-	77.813	77.813
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	-	107.625	107.625
Looptijd langer dan 5 jaar	-	1.148.834	1.148.834

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.315,5 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 18,8 miljoen op verbindingen. De vervallen consolidatie heeft betrekking op VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba); hiervan is het deelnemingspercentage gedaald van 40% naar 36,6%.

### Woonstichting De Key

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 1.315,5 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.312,3 miljoen (2015: € 1.348,4 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het restant van € 3,2 miljoen wordt geborgd door de gemeenten Diemen en Amsterdam.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,89% (2015: 3,92%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

### Opbouw portefeuille

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	812.513
Variabel rentende leningen	20.000
Basisrenteleningen	482.988
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.315.501</b>

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

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

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

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 5 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,00% en 0,20%.

### Renterisico

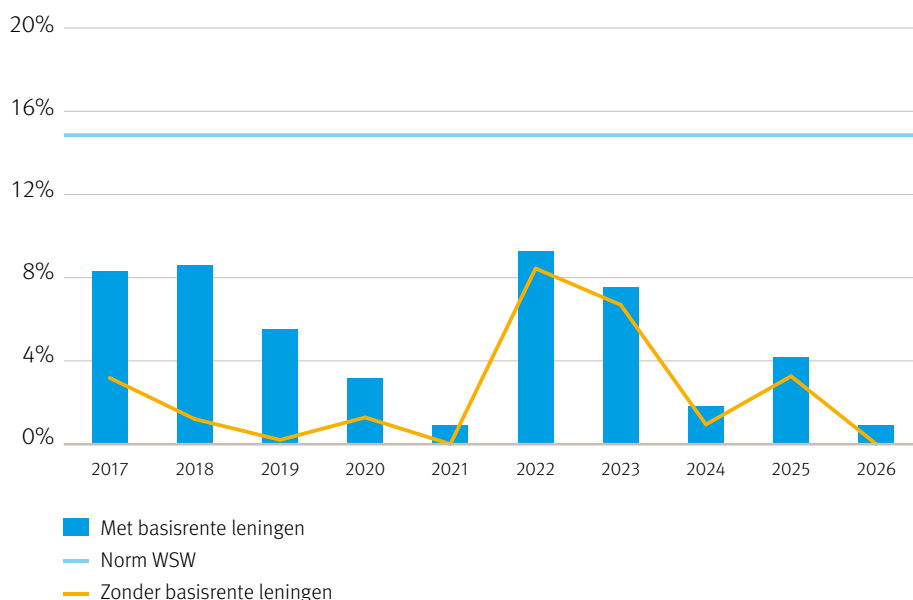
Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen.

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

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

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

### Ontwikkeling renterisico



Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 10 jaar benaderd.

Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%.

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

De Key voldoet de komende jaren aan de norm van 15%, die het WSW heeft vastgesteld. Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 211,3 miljoen en € 207,7 miljoen in respectievelijk 2017 en 2018.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

<i>in miljoenen</i>	2017	2018
Renteconversie regulier	0,0	6,5
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	20,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	149,5	191,4
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	41,8	9,8
<b>Totaal</b>	<b>211,3</b>	<b>207,7</b>

### Concentratie liquiditeitsrisico

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

<i>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	856.374
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	463.633
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	3.814
Overige	1.680
<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b>1.315.501</b>

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

### Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 31,9 jaar (2015: 32,2 jaar).

### Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 7,89 jaar (2015: 7,83 jaar).

### Reële waarde

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

### Leningen in de verbindingen

	VOF IbbA	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Totaal
Saldo 1 januari 2016	3.000	13.636	466	-	17.082
Totaal mutaties	844	-310	-446	1.600	1.688
<b>Schuld ultimo 2016</b>	<b>3.844</b>	<b>13.326</b>	<b>-</b>	<b>1.600</b>	<b>18.770</b>

### VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn ieder voor de helft vennoten (stemverhouding) in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten. Voor deze opgenomen financieringen, in totaal € 10,5 miljoen waarvan het aandeel voor De Key ultimo 2016 € 3,844 miljoen bedraagt, zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

### Winkelcentrum De Kameleon B.V.

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon B.V. ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt in totaal nominaal € 14,6 miljoen en loopt af op 15 september 2017. Het schuldrestant bedraagt ultimo 2016 € 13,326 miljoen. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is tot einde looptijd 15 september 2017 vastgesteld op 1,695% inclusief de opslagen.

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

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

Aan dit convenant wordt voldaan.

De lening wordt vanwege de verkoop van het object in 2017 in het geheel afgelost.

### Lloyd Hotel Beheer B.V.

De NRF-fondslening van € 0,446 miljoen ten behoeve van de financiering van het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam is vanwege de verkoop van het object in het geheel afgelost in 2016.

### Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

Beurs van Berlage Vastgoed B.V. heeft ter financiering van het registergoed gelegen aan de Beursstraat, Damrak 215, Beursplein 1 te Amsterdam, op 1 december 2016 een hypothecaire lening van € 6,4 miljoen bij de ABNAMRO opgenomen. De looptijd van de lening bedraagt 10 jaar. De aflossing geschiedt jaarlijks op basis van gelijke delen met op 1 december 2026 een eindaflossing van € 3,84 miljoen waarvan het aandeel voor De Key ultimo 2016 € 1,6 miljoen bedraagt. Het rentepercentage bedraagt 1,95% per jaar.

x € 1.000	2016	2015
<b>10.3 Overige langlopende schulden</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	4.465	4.219
Vermeerdering waarborgsommen	6.725	636
Vermindering a.g.v. terugbetaling	-5.719	-403
Rente	-	13
<b>Stand per 31 december</b>	<b>5.471</b>	<b>4.465</b>

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



<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>11.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Bankkrediet	1.118	256
Kortlopend deel langlopende schulden	77.813	37.478
<b>Stand per 31 december</b>	<b>78.930</b>	<b>37.734</b>

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2016 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit <i>x € 1 mln.</i>		Entiteit
BNG	18	1 M Euribor + 1,5% opslag. Bereidstellingsprovisie 0,25% per jaar	De Key

De kredietfaciliteit van de BNG Bank is met ingang van 1 januari 2017 verlaagd van € 25 miljoen naar € 18 miljoen. Op 31 december 2016 wordt geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
Ijburgermaatschappij C.V.	10.753	10.806
	<b>10.753</b>	<b>10.806</b>

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

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>11.3 Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente op geldleningen	19.786	20.526
Te verrekenen met bewoners	2.619	2.318
Vooruitontvangen huur	15.744	15.300
Nog te betalen kosten	24.455	31.661
	<b>62.605</b>	<b>69.805</b>

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

## Financiële instrumenten

### Doelstellingen en beleid inzake financiële risico's

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

### Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2016 zijn de niet contant gemaakte enkelvoudige contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000.000	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	64,4	105,4	1.274,6
Kasgeldleningen	0,0		
Kortlopende schulden (Excl. Schulden aan kredietinstellingen)	81,3		

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

Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor de toegelaten instelling van € 18,0 miljoen. Samen met de enkelvoudige stand liquide middelen (€ 67,6 miljoen) heeft De Key hiermee een bestedingsruimte van circa € 85,6 miljoen. Dit betekent, dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt.

### Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 15,0 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 10,0 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2016 daarover geen bankkredietrisico loopt. Woonstichting De Key heeft haar uitstaande geldmiddelen voor een bedrag van € 141,0 miljoen geconcentreerd bij de BNG en de ING.

### Kredietmitigerende aspecten

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

### Renterisico en kasstroomrisico

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

### Reële waarde

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

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2016 € 2.037,3 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2016. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2016 € 1.315,5 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2016 € 19,5 miljoen exclusief interne leningen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2016. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2016 € 18,8 miljoen exclusief interne leningen.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### *Heffing voor saneringssteun*

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De AW heeft aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van 1% van de huur van de woonegelegenheden.

Op basis hiervan verwacht De Key dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2017 € 1,877 miljoen
- 2018 € 1,880 miljoen
- 2019 € 1,976 miljoen
- 2020 € 2,019 miljoen
- 2021 € 2,092 miljoen

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### *Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden*

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

#### *Rechterlijke procedures & claims*

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

#### *Verkoop woningen*

Op balansdatum zijn voor 47 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 13,7 miljoen de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

#### *Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2016 € 50,5 miljoen (ultimo 2015: € 51,9 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2015: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar, indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

#### *Volmacht WSW*

Woonstichting De Key heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het onderliggende vastgoed dat de woonstichting in onderpand heeft gegeven.  
*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 N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten. Op 31 december 2016 waren deze geldleningen volgetrokken. Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

#### *Garantstelling IJburg Rieteland Oost*

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

#### *Aangegane investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 29,5 miljoen (2015: € 3,4 miljoen).

#### *Erfpachtverplichtingen*

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 1,9 miljoen (2015: € 2,2 miljoen) tot het jaar 2057.

#### *Starters renteregeling*

Begin juli 2012 heeft Woonstichting De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2016 is er 1 (2015: 21) woning verkocht met de Starters renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. Woonstichting De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt Woonstichting De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

#### *Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid*

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

Holding De Key B.V.  
 Exploitatiemaatschappij De Key B.V.  
 Bouwen De Principaal B.V.  
 Lloyd Hotel Beheer B.V.  
 Bouwloods De Principaal III B.V.  
 Monumenten De Key B.V.  
 Driedee B.V.  
 Winkelcentrum De Kameleon B.V.  
 De Principaal B.V.  
 Far West Holding B.V.  
 Diensten De Key B.V.  
 Far West Projecten B.V.  
 De Beurs van De Key B.V.

*Overige verplichtingen*

Woonstichting De Key heeft ultimo 2016 voor een bedrag van € 5,4 miljoen aan overige verplichtingen (2015: € 6,5 miljoen).

De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	
Korter dan 1 jaar	2.103
Tussen 1 en 5 jaar	3.076
Langer dan 5 jaar	276
	<b>5.455</b>

## Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2016

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>12 Huuropbrengsten</b>		
Netto huren	214.196	212.687
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.554	-4.469
	<b>209.642</b>	<b>208.218</b>

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,88% (2015: 1,09%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,09% (2015: 0,01%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2016 verhoogd met gemiddeld 1,730% (2015: 2,130%).

### 13 Opbrengsten servicecontracten

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

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Erfpacht	2.363	2.501
Belastingen exploitatie	9.176	9.356
Verzekeringen	1.513	1.489
Mutatie dubieuze debiteuren	-116	-63
Verhuurderheffing	22.039	18.825
Overig	3.319	340
	<b>38.294</b>	<b>32.448</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>15 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	29.408	32.744
Mutatieonderhoud	7.388	6.515
Reparatie- / klachtenonderhoud	13.880	10.196
Toegerekende organisatiekosten	-2.923	-3.185
	<b>47.753</b>	<b>46.270</b>

In 2016 hebben een aantal herrubriceringen binnen het onderhoud. Door de herrubriceringen sluit de definitie van de diverse onderhoudsactiviteiten aan op de definities die worden gehanteerd in onze begroting en in de opvraag dvi.

Een bedrag van € 5,1 miljoen is geherrubriceerd van planmatig onderhoud naar reparatie- / klachtenonderhoud. Van reparatie-/klachtenonderhoud is een bedrag van € 2,3 miljoen geherrubriceerd naar planmatig onderhoud en van € 0,9 miljoen naar mutatie-onderhoud.

Door de herrubriceringen is planmatig onderhoud afgenomen met € 2,8 miljoen, mutatie-onderhoud toegenomen met € 0,9 miljoen en reparatie-/klachtenonderhoud toegenomen met € 1,9 miljoen.

Daarnaast is in 2015 onder het reparatie-/klachtenonderhoud een energielabelsubsidie verwerkt van circa € 1,4 miljoen.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	530	334
Algemeen beheer VvE's	1.729	1.811
Toegerekende organisatiekosten	15.839	15.664
Diversen	255	3.564
	<b>18.353</b>	<b>21.373</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. De dotatie overige voorzieningen is verwerkt in de overige organisatiekosten.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	15.663	15.580
Sociale lasten	2.561	2.407
Pensioenen	2.699	3.136
Overige personeelskosten	1.674	1.742
	<b>22.598</b>	<b>22.865</b>

#### **Personeelsbestand**

Gedurende het boekjaar 2016 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 311 (2015: 317).

Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2016
Directie en staf	38
Financiën & Control	33
Wonen	181
Vastgoed	59
<b>Totaal gemiddeld aantal werknemers</b>	<b>311</b>

	2015
Staf en financiën	71
Wonen	139
Ontwikkeling	24
Onderhoud	83
<b>Totaal gemiddeld aantal werknemers</b>	<b>317</b>

#### **Bedrijfsonderdelen**

De opgave is gebaseerd op de bedrijfsonderdelen conform het organogram. In vergelijking met de opgave van 2015 betekent dit dat medewerkers van de Staf niet meer in het cijfer van Financiën en Control zijn opgenomen. In het bedrijfsonderdeel Vastgoed zijn de medewerkers Ontwikkeling en Onderhoud werkzaam. Een andere wijziging ten opzichte van 2015 is de verschuiving van de afdelingen dagelijks onderhoud van Vastgoed naar Wonen. Hierdoor is het aantal medewerkers binnen Wonen uitgebreid en bij Vastgoed evenredig afgenomen.

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

### Pensioenlasten

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

Per 31 december 2016 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 109%. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2016 is dit niet aan de orde.

#### 17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de projecten: Blok 59, Vinkenstraat, en Rieteland Oost .

#### 18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden

In 2016 zijn vanuit bestaand bezit 286 woningen en 42 niet-woningen verkocht (2015: 372 woningen en 47 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 20 woningen, 3 niet-woningen, 50 parkeerplaatsen en 2 grondposities uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2015: 57 niet-woningen en 3 grondposities). 1 woning en 1 niet-woning zijn verkocht vanuit transformatieprojecten (2015:113 woningen en 3 niet-woningen).

Uit nieuwbouw zijn geen woningen en niet-woningen verkocht (2015: 9 woningen en 61 niet-woningen).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2016 circa 60,6% van de verkoopprijs van deze complexen (2015: 70%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie. De boekwaarde van grondpositie en transformatieprojecten is hoger dan de ingeschatte verkoopprijs.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>		
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.363	2.501
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	9.176	9.356
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.513	1.489
	<b>513.863</b>	<b>209.672</b>

De waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en DAEB vastgoed in exploitatie hebben betrekking op mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat. Zie voor een nadere toelichting de toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>20 Overige waardeveranderingen voorraden</b>		
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	316	1.828
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.011	32
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	1.705	8.956
	<b>6.032</b>	<b>10.816</b>

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



De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft een vrijval in de voorziening vanuit de vaststellingsovereenkomst VOF Nieuw Delflandplein.

De waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op het project Sonneborn, naar aanleiding van een hertaxatie in 2016.

## 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 € 4.361 miljoen (2015: € 3.883 miljoen).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploteren scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 6,15% (2015: 6,7%);
- Gemiddelde Exit Yield uitponden na 15 jaar van 4,7% (2015: 5,8%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexploteren na 15 jaar van 6,2% (2015: 5,5%);
- Gemiddelde Vrije verkoopwaarde per VHE € 206.731 (2015: € 189.776);
- Gemiddelde Contractuur per eenheid per maand € 496 (2015: € 494);
- Gemiddelde Markthuur per eenheid per maand € 783 (2015: € 716);
- Gemiddelde Beheerkosten per eenheid per jaar € 408 (2015: € 400);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per eenheid per jaar € 739 (2015: € 721);
- Gemiddelde Belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar € 337 (2015: € 348).

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed zijn:

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 7,6% (2015: 7,9%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexploteren 8,1% (2015: 9,4%);
- Gemiddelde Contractuur per m2 per jaar € 128 (2015: € 119);
- Gemiddelde Markthuur per m2 per jaar € 154 (2015: € 121);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per m2 € 5,0 (2015 € 5,0) voor zorgcomplexen € 8,0 (2015: € 5,0);
- Gemiddelde Beheerkosten in % van de jaarhuur 2,9% (2015: 2,7%);
- Gemiddelde Zakelijke lasten per m2 € 8,2 (2015: € 7,8).

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

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 7,6% (2015: 7,5%);
- Gemiddelde Exit Yield uitponden 6,3% (2015: 8,1%);
- Gemiddelde Contractuur per contract € 45 (2015: € 86);
- Gemiddelde Markthuur per contract € 73 (2015: € 123);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per eenheid € 96 (2015: € 47);
- Gemiddelde Beheerkosten per eenheid € 30 (2015: € 25);
- Gemiddelde Zakelijke lasten per contract € 49 (2015: € 48).

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Dit jaar is 100% van het bedrijfsmatig onroerend goed getaxeerd, dit in overeenstemming met de vereisten vanuit het Ministerie. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningstichting De Key en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Bij de waardering zijn de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

*Gebruikte vrijheidsgraden woningen:*

- Leegwaarde;
  - De Key heeft voor zijn zelfstandige woningen in Amsterdam en Zandvoort de leegwaarde extern laten bepalen, dit omdat we vanuit interne analyse op de verhouding leegwaarde / WOZ hebben geconstateerd dat er afwijkingen zijn als gevolg van zowel het hanteren van andere vierkante meters als de gehanteerde referenties voor de bepaling van de WOZ aanslagen. De leegwaarde die in de full-versie is gebruikt is 6% lager dan de berekende leegwaarde volgens de basisversie.
- Markthuur;
  - De markthuur volgens het handboek komt niet overeen met de verhuringen die De Key realiseert in de vrije sector. Samen met de Amsterdamse corporaties en hun taxateurs hebben we de markthuren in onderling overleg vastgesteld, waarbij ieder zijn eigen transacties en kennis heeft ingebracht waardoor een goed referentiekader ontstaat. De markthuren uit de full-versie zijn 17% lager dan de markthuren uit de basisversie.
- Onderhoud;
  - De Key hanteert voor het bepalen van het onderhoud de VEX-normen en het onderhoud wat daarbij hoort. Daarbij wordt er nog een afslag gedaan bij onzelfstandige eenheden, aangezien dit woningen betreft met relatief kleine oppervlakte. In de basisversie wordt een totale onderhoud ingerekend van € 24,7 miljoen. In de full-versie wordt € 23,3 miljoen onderhoud ingerekend. Dit is een verschil van 5,7%.
- Erfpacht;
  - Via deze vrijheidsgraad worden de afspraken met de Gemeente Amsterdam ingerekend.
- Exit Yield;
  - Voor het overgrote deel van de complexen is de eindwaardeberekening gehanteerd volgens het handboek. Indien de Exit yield als uitkomst van de eindwaardeberekening niet in verhouding staat tot de BAR (Bruto Aanvangs Rendement) van het complex is afgeweken na overleg met de taxateur van de berekende Exit Yield. De Exit Yield is dan gebaseerd op een BAR met een opslag. Dit is bij 28 complexen van de 205 complexen gebeurd.
- Disconteringsvoet;
  - De gemiddelde disconteringsvoet voor de woningen in de basisversie is 6,6%. In de full-versie hanteren wij een gemiddelde disconteringsvoet van 6,15%. Samen met de taxateur hebben we geconstateerd dat de basisversie te weinig rekening houdt met de Amsterdamse markt en de verschillen per stadsdeel. Ons vastgoed is met name gelegen in het centrum en kort daarbuiten en daar is de daling van de disconteringsvoet groter dan in andere delen van Amsterdam.
- Mutatiekans;
  - De Key heeft voor op basis van de afgelopen vijf jaar de mutatiegraad bepaald van de technisch complexen. Aan de hand van deze gegevens zijn er mutatiegraadcomplexen gemaakt waarin de eenheden zijn geclusterd met dezelfde mutatiegraad waarbij onderscheid is gemaakt tussen zelfstandig en onzelfstandig. Van deze analyse maken we gebruik.  
Bij kleine complexen ( 20 of minder eenheden) is bij een lage mutatiegraad ( kleiner dan 3%), de gemiddelde mutatiegraad overgenomen van het stadsdeel. Voor grote complexen is dit gesteld op 3%. Bij kleine complexen met een hoge mutatiegraad (>5%) geldt ook dat deze zijn afgetopt naar 5% voor sociale verhuur. Voor studentenhuysvesting zijn de mutatiegraden die lager zijn dan 10% gesteld op 10% mutatiekans. Deze percentages zijn ook gehanteerd bij verkopen. Waarbij we de verkoopkans op 100% hebben gesteld.

*Gebruikte vrijheidsgraden voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed:*

- Markthuren;
  - De markthuur is bepaald in overleg met de taxateur.
- Erfpacht;
  - Via deze vrijheidsgraad worden de afspraken met de Gemeente Amsterdam ingerekend.

- **Disconteringsvoet.**
  - De gemiddelde disconteringsvoet bij de basisversie is 8,7%. In de full-versie is dat 7,6%. Samen met de taxateur hebben we geconstateerd dat de basisversie te weinig rekening houdt met de Amsterdamse markt en de verschillen per stadsdeel. Ons vastgoed is met name gelegen in het centrum en kort daarbuiten en daar is de daling van de disconteringsvoet groter dan in andere delen van Amsterdam.

#### *Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed*

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

#### **Verloopstaat marktwaarde**

	2016
<b>Beginstand</b>	3.882.513.640
Voorraadmutaties	
Verkoop	-66.799.415
Nieuwbouw	34.896.476
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>-31.902.939</b>
Mutatie objectgegevens	
Aanpassing complexdefinitie	0
Contractuur en Leegstand	34.736.749
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	110.308.053
WOZ-waarde	-21.042.426
Leegwaarde	399.785.258
Mutatiekans	-407.703.213
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>116.084.421</b>
Mutatie Waarderingsparameters	
Kosten (beheer, erfpacht, belastingen en verzekeringen)	44.345.845
Onderhoud	-60.595.131
Verhuurderheffing	76.688.892
Inflatiecijfers	-30.821.111
Disconteringsvoet	323.095.268
Parameters (eindwaarde en wijziging waarderingsmodel)	29.355.281
<b>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</b>	<b>382.069.044</b>
aanvullingen	
Monumenten De Key	1.900.000
Beurs van Berlage	5.897.500
VOF IBBA	4.757.167
	<b>12.554.667</b>
<b>MARKTWAARDE 2016</b>	<b>4.361.318.833</b>

De toename van de marktwaarde is als volgt toe te lichten:

*Voorraadmutaties -/- € 31,9 miljoen*

*Nieuwbouw + € 34,9 miljoen*

In 2016 is het aantal verhuureenheden toegenomen door de oplevering van het project Pieter Vlamingstraat, de verplaatsing van containers naar Riekerhaven en naar de Zuiderzeeweg. Dit leidt tot een toename van de marktwaarde van € 34,9 miljoen.

#### *Verkoop -/- € 66,8 miljoen*

In 2016 zijn door Woonstichting De Key 352 verhuureenheden verkocht. Hierdoor neemt de marktwaarde af met € 66,8 miljoen.

#### *Mutatie objectgegevens +€ 116,1 miljoen*

##### *Contractuur en leegstand + € 34,7 miljoen*

De contractuur van de woningen is toegenomen ten opzichte van 2015 door de jaarlijkse huurverhoging, harmonisatie en het verder teruggelopen van de leegstand. Dit alles resulteert in een toename van € 40,0 miljoen.

De actualisatie van de contracturen en restant looptijd van het bedrijfsmatig onroerend goed heeft geleid tot een daling van de marktwaarde met -/-€ 5,3 miljoen.

##### *Mutatie markthuur, maximaal redelijke huur + € 110,3 miljoen*

In overeenstemming met het marktbeeld stijgen de markthuren van vrije sector woningen en bedrijfs onroerend goed. Verder stijgen de maximaal redelijk huren van onze sociale voorraad als gevolg van mutaties in ons woningwaarderingssysteem, zoals verbeterde energielabels. Deze twee ontwikkelingen hebben gezorgd voor een stijging van € 110,3 miljoen.

##### *WOZ-waarde -/- € 21,0 miljoen*

De WOZ aanslag 2016 is met 9,9% gestegen in Amsterdam. Ook de andere Gemeenten laten een stijging van de WOZ waarde zien. Door de stijging van de WOZ waarde neemt de verhuurderheffing toe. Daarentegen daalt de eindwaarde die volgens het handboek marktwaarde in verhuurde staat voor het overgrote deel van de complexen is berekend. Per saldo is de totale daling is € 21,0 miljoen.

##### *Leegwaarde + € 399,8 miljoen.*

De verkoopwaarde is in 2016 met 11% gestegen. Deze stijging is hoger dan ingeschat in de waardering 2015, waar een percentage van 7,4% is meegenomen. Dit heeft geleid tot een marktwaardestijging van € 399,8 miljoen.

##### *Mutatiekans -/- € 407,7 miljoen*

De gemiddelde mutatiegraad over de afgelopen vijf jaar daalt. In 2016 hebben wij de mutatiekansen nauwkeuriger gesplitst naar type woningen. Hierdoor is een verbeterstap gezet in de kwaliteit van de marktwaarde op eenheidsniveau. Per saldo resulteert dit in een daling van de marktwaarde van € 407,7 miljoen.

##### *Mutatie waarderingsparameters + € 382,1miljoen*

##### *Parameterwijzigingen -/- € 1,5 miljoen*

Het toepassen van een geactualiseerde versie van het handboek marktwaarde in verhuurde staat heeft geleid tot aanpassingen van parameters en doorrekening van het model. Ten opzichte van 2015 wordt de stijging van de leegwaarde voor de jaren 2017 en 2018 hoger ingeschat. Per saldo heeft dit een positief effect op de marktwaarde van € 30,6 miljoen. Daarnaast wordt de inflatie voor de jaren 2017, 2018 en 2019 lager ingeschat dan in de waardering 2015. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 30,8 miljoen.

##### *Disconteringsvoet + € 323,1 miljoen*

De basisrente is ten opzichte van 2015 lager, wat zorgt voor een daling van de gemiddelde disconteringsvoet. Verder is het marktperspectief voor zowel (studenten)woningen, bedrijfsmatig onroerend goed als zorgvastgoed verbeterd ten opzichte van 2015, wat ook een dalend effect heeft op de gemiddelde disconteringsvoet. Daarnaast is de opslag in de disconteringsvoet voor het vooruitbetaalde aandeel in de reservering planmatig onderhoud in Vve's als kasstroom meegenomen in de marktwaardeberekening. Hierdoor daalt de gemiddelde disconteringsvoet ook. Per saldo heeft dit een positief effect van € 323,1 miljoen.

##### *Exploitatie uitgangspunten + € 60,5 miljoen*

Het onderhoud voor de marktwaarde woningen is gebaseerd op de VEX-norm. In 2016 is het VEX type per technisch complex geactualiseerd. De Key is bezig met een project stamgegevens op orde waardoor de kwaliteit van de data van vastgoedgegevens wordt vervolmaakt en verbeterd. De actualisatie heeft geleid

tot aanpassingen op onder meer type installaties en soort kozijnen in de complexen. Dit heeft geleid tot een toename van het onderhoud met € 60,6 miljoen. Als gevolg van aanpassing van erfpachtafspraken met de gemeente Amsterdam, zijn de erfpachtkosten per complex geactualiseerd. Per saldo resulteert dit in een toename van de marktwaarde van met € 44,4 miljoen. Door een toename van WOZ en toename van het tarief neemt de verhuurderheffing toe in de marktwaarde. Door de aftopping op € 250.000 per woning daalt de verhuurderheffing. Per saldo daalt de verhuurderheffing in de marktwaarde met € 76,7 miljoen. Alles bij elkaar heeft dit geleid tot een toename van € 60,5 miljoen.

#### *Schattingselementen bepaling marktwaarde in verhuurde staat*

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

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde, is onderstaande gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Marktwaarde:	Woningen	Netto open marktwaarde	4.348.020	
Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 000	In % van de reële waarde
Huurverhoging	3 jaar boven inflatie	alle jaren op inflatie	-29.597	-0,68%
Disconteringsvoet	diverse %	0,40%	-205.749	-4,73%
Onderhoud	diverse €	-/- € 100 per vhe	-63.793	-1,47%
Leegwaarde		op inflatie vanaf 2017	-144.380	-3,32%

### Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woonstichting De Key. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woonstichting De Key is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting De Key en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze

veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. De uitgaven voor erfpachtherziening zijn gebaseerd op de erfpachtadministratie.

Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

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 9.937 verhuureenheden (2015: 9.028 verhuureenheden) geclassificeerd voor de verkoop. Hierin zijn 770 eenheden begrepen die in 2017 complexgewijs worden verkocht.

Naar verwachting zullen 1.869 woningen (2015: 2.049 woningen), 347 parkeerplekken (2015: geen) en 216 bedrijfsruimten (2015: 102 bedrijfsruimten) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 473,9 miljoen (2015: € 457,4 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente taxaties.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbepaling van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van de Autoriteit woningcorporaties (2015: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardebepaling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	Inflatie		Harmonisatie		Huurderiving		Onderhoudskosten		Variabele lasten	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
2016	1,30%	1,20%		0,68%		1,98%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
2017	0,60%	1,44%	0,95%	0,50%	2,03%	1,97%	1,60%	1,73%	1,60%	1,73%
2018	1,07%	1,61%	0,76%	0,47%	1,97%	1,89%	1,90%	1,96%	1,90%	1,96%
2019	1,53%	1,73%	0,70%	0,43%	1,93%	1,89%	2,20%	2,12%	2,20%	2,12%
2020	2,00%	2,00%	0,63%	0,43%	1,91%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2021	2,00%	2,00%	0,62%	0,00%	1,89%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2022 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	1,87%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2015: oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur). In 2016 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2015: 5 jaar);
- in 2016 is de huurontwikkeling conform 2015 afgetoet overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad;
- disconteringsvoet van 5,00 % (2015: 5,00 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering variërend, van 10 jaar tot 49 jaar (2015: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 24,0 jaar (2015: 25,7 jaar). De Key hanteert een minimale levensduur van 10 jaar in plaats van 15 jaar vanwege de verwachte toekomstige opgave van funderingsherstel in sommige complexen. Funderingsherstel leidt tot verlenging van de technische levensduur. De complexen met een levensduur lager dan 15 jaar hebben funderingsklasse III of lager en krijgen binnen een tijdshorizon van 15 jaar een ingreep in de fundering.
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2015: medio jaarmodel).
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.
- voor de verhuurderheffing is rekening gehouden met de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt II. Er is rekening gehouden met een stijgend tarief van 5,43% in 2017, 5,91% in 2018 en 2019, 5,92% in 2020 en 2021, 5,93% in 2022 en 5,67% in 2023 en verder (2015: 4,91% in 2016 en 5,39% in 2017 en verder). Daarnaast is rekening gehouden met de maximale grondslag (WOZ waarde) van € 250.000 per zelfstandige woning. De hoogte van de verhuurderheffing is verder afhankelijk van de ontwikkeling van de WOZ waarde.

- de restwaarde voor zelfstandige woningen is conform de richtlijnen van externe toezichthouders € 5.000 per zelfstandige woning (2015: € 5.000) en € 2.500 bij onzelfstandige woningen (2015: € 2.500).
- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 239 per verhuureenheid (2015: € 253).
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex; € 493 per verhuureenheid (2015: € 485).
- belastingen en verzekeringen: € 183 per verhuureenheid (2015: € 189).

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

### Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar toegenomen met € 112,3 miljoen. Deze toename is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

	2016
<b>Bedrijfswaarde 2015</b>	<b>1.847.297</b>
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-76.490
Effect één jaar opschuiven	97.800
	<b>21.310</b>
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Nieuwbouw bezit	24.706
Sloop en overige mutaties	2.379
	<b>27.085</b>
<i>Verkoop</i>	
	-14.433
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	-108.296
Levensduren	42.191
	<b>-66.106</b>
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	68.359
Onderhoudskosten	-9.657
Zakelijke en overige lasten	-11.252
Personeelskosten	16.308
Verhuurderheffing	80.716
	<b>144.474</b>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>112.330</b>
<b>BEDRIJFSWAARDE 2016</b>	<b>1.959.627</b>

#### *Autonome ontwikkeling + € 21,3 miljoen*

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2016 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2016). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2016 wegvallen (€ 76,5 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 97,8 miljoen).

#### *Voorraadmutaties + € 27,1 miljoen*

In 2016 is het aantal verhuureenheden toegenomen door de oplevering van het project Pieter Vlamingstraat en de verplaatsing van containers naar Riekerhaven. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 24,7 miljoen. Als gevolg van de verplaatsing van containers naar Zeeburgereiland, sloop, samenvoegen, en overige voorraadmutaties neemt de bedrijfswaarde toe met in totaal € 2,4 miljoen.

#### *Verkoop - € 14,4 miljoen*

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. In 2016 zijn door Woonstichting De Key 352 verhuureenheden verkocht. Hierdoor neemt de bedrijfswaarde af met € 50,1 miljoen. In de bedrijfswaarde 2016 (periode 2017-2021) worden meer eenheden verkocht dan in de bedrijfswaarde 2015 (periode 2017-2021). Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 1,5 miljoen toe. De ontwikkeling van de markt index is in 2016 hoger dan in 2015. De verkoopopbrengsten nemen hierdoor met € 34,2 miljoen toe.

#### *Parameterwijzigingen - € 66,1 miljoen*

Ten opzichte van 2015 is de inschatting van de Autoriteit woningcorporaties dat de inflatie voor 2016 lager is. Wij verwijzen naar de toelichting op de parameters van de bedrijfswaarde. Dit heeft een negatief effect op de huren van € 78,3 miljoen. Het effect op de exploitatielasten is positief en bedraagt € 9,5 miljoen. Het effect op de verhuurderheffing is negatief en bedraagt € 39,5 miljoen. De levensduur van de verhuureenheden die zowel in 2015 als 2016 zijn gewaardeerd is met 0,6 jaar toegenomen, waardoor de bedrijfswaarde met € 42,2 miljoen toeneemt.

#### *Exploitatie uitgangspunten + € 144,5 miljoen*

Vanaf 2017 tot en met 2021 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van gemiddeld 0,15% (2015: eerste 5 jaar 0,26%). De gemiddelde stijging als gevolg van harmonisatie is 0,73% (2015: 0,50%). De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. De liberalisatiegrens voor de jaren 2017 en 2018 is in overeenstemming met wet- en regelgeving niet geïndexeerd. Als gevolg van het huurbeleid neemt de bedrijfswaarde toe met € 68,4 miljoen.

Als gevolg van de gewijzigde Wet maatregelen woningmarkt 2014 II neemt de verhuurderheffing af, waardoor de bedrijfswaarde toeneemt met € 80,7 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 9,7 miljoen door hogere onderhoudslasten. Door hogere portefeuillelasten en zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde af met € 11,2 miljoen. De bedrijfswaarde neemt toe met € 16,3 miljoen door lagere organisatiekosten als gevolg van een dalend personeelsbestand.

#### *Bedrijfswaarde dVi 2016*

De bedrijfswaarde voor de dVi 2016 is gebaseerd op de uitgangspunten van de Autoriteit woningcorporaties en is als volgt af te leiden uit de bedrijfswaarde voor de jaarrekening.

	2016
<b>Bedrijfswaarde 2016</b>	<b>1.959.627</b>
Af: bedrijfswaarde verbindingen	49.239
<b>Bedrijfswaarde Woonstichting De Key</b>	<b>1.910.388</b>
Af:	
Waardering niet-Daeb op basis van doorexpluiten	18.329
<b>BEDRIJFSWAARDE DVI 2016</b>	<b>1.892.059</b>



### Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Gehanteerd in scenario	Waarde	Effect op reële waarde	
			x € 000	x € 1.000	in procenten
Bedrijfswaarde 2016			1.959.627		
Huurverhoging	Opslag op inflatie tot 2021	Inflatie	1.938.670	-20.957	-1,07%
Disconteringsvoet	5%	5,25%	1.910.965	-48.662	-2,49%
Hogere onderhoudskosten	MJB 2016-2020 Handboek	Per VHE + € 100	1.904.425	-55.202	-2,83%
Leegwaardestijging	marktwaarde	Inflatie	1.922.153	-37.474	-1,92%
Verhuurdersheffing	Conform Wet maatregelen Woningmarkt	Vanaf 2018 op sector-niveau € 2,5 miljard	1.809.176	-150.451	-7,70%

x € 1.000	2016	2015
<b>21</b> <i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	758	2.941
<b>22</b> <i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>	-53.884	-57.664

Op de rentelasten is € 0,2 miljoen (2015: € 2,6 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

x € 1.000	2016	2015
<b>23</b> <i>Belastingen</i>	-31.086	-38.002
Belastingen lopend jaar	-244	151
Belastingen voorgaand jaar	-	-
Mutatie latente belastingen overige reserve	-6.697	-27.208
Mutatie latente belastingen herwaarderingsreserve	-24.145	-10.945
<b>TOTAAL</b>	<b>-31.086</b>	<b>-38.002</b>

De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2014. Gedurende 2017 worden de belastingaangiften 2015 en 2016 ingediend.

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

	2016	2015
<i>Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening</i>		610.456
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-519.895	
Verkoop vastgoedportefeuille	-59.486	
Overige permanente en tijdelijke verschillen	-6.301	
<b>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</b>		<b>-585.682</b>
Belastbaar bedrag		24.774
Af: verliescompensatie		-24.774
		-
Fiscale effect jaar 2016 op verliescompensatie		-6.194
Totale mutatie verliescompensatie		5.656
Totale mutatie fiscale afschrijvingsruimte komende 15 jaar		2.975
Totale mutatie verkopen komende 15 jaar		-24.145
Totale mutatie eenheden op tijdelijke locaties		1.840
Totale mutatie agio		-42
Totale mutatie voorraden en onderhanden projecten		-17.126
Belastingen lopend jaar		-244
<b>ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID</b>		<b>-31.086</b>

De totale mutatie verliescompensatie bestaat uit het fiscale effect van het jaar 2016 en de mutatie in de verrekenbare verliezen door het indienen van de belastingaangifte 2014.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2015: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen</b>		
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Belastingen lopend jaar	110	189
Belastingen voorgaand jaar	919	1
Belastingen voorgaand jaar	-504	54
<b>TOTAAL</b>	<b>523</b>	<b>244</b>

### Honoraria van de accountant

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

<i>x € 1.000</i>	Ernst & Young Accountants 2016	Overig Ernst & Young 2016	Totaal 2016
Onderzoek van de jaarrekening 2016	428	-	428
Onderzoek van de jaarrekening 2015	240	-	240
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>668</b>	<b>-</b>	<b>668</b>

<i>x € 1.000</i>	Ernst & Young Accountants 2015	Overig Ernst & Young 2015	Totaal 2015
Onderzoek van de jaarrekening 2015	260	-	260
Onderzoek van de jaarrekening 2014 *	24	-	24
Andere controleopdrachten *	11	-	11
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	2	2
Andere niet controlediensten	-	36	36
<b>TOTAAL</b>	<b>295</b>	<b>38</b>	<b>333</b>

\*) Kosten KPMG Accountants N.V.

### Transacties met verbonden partijen

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



# Enkelvoudige jaarrekening 2016

# Enkelvoudige balans

per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

## Activa

x € 1.000	2016	2015 <sup>1)</sup>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.755	9.057
2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	685.236	569.579
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	3.622.003	3.246.358
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.923	13.646
	<b>4.334.917</b>	<b>3.838.640</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	66.375	63.169
3.2 Vordering op groepsmaatschappijen	35.962	39.077
3.3 Andere deelnemingen	271	3.534
3.4 Latente belastingvorderingen	78.729	106.361
3.5 Overige vorderingen	1.262	2.038
	<b>182.599</b>	<b>214.179</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>4.517.516</b>	<b>4.052.819</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Voorraden</i>		
4.0 Vastgoed bestemd voor verkoop	-	11.431
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	5.592
Overige voorraden	10.484	17.769
	<b>10.484</b>	<b>34.792</b>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.209	2.468
5.1 Vorderingen groepsmaatschappijen	11.339	11.670
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	71	64
5.2 Overige vorderingen	2.806	2.286
Overlopende activa	2.053	9.356
	<b>18.498</b>	<b>25.863</b>
<i>Liquide middelen</i>		
	67.636	20.355
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>96.618</b>	<b>81.010</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.614.134</b>	<b>4.133.829</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Enkelvoudige balans

per 31 december 2016 (na resultaatbestemming)

## Passiva

<i>x € 1.000</i>	2016	2015 <sup>1)</sup>
<i>Groepsvermogen</i>		
6.1 Kapitaal	-	-
6.2 Herwaarderingsreserve	2.627.548	2.211.415
6.3 Wettelijke reserve deelnemingen	4.055	4.640
6.4 Overige reserves	580.666	448.261
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.212.269</b>	<b>2.664.316</b>
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.425	10.033
Voorziening latente belastingverplichtingen	556	-
Voorziening deelnemingen	6.985	6.336
Overige voorzieningen	293	3.692
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>17.259</b>	<b>20.061</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
7.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.251.080	1.315.501
Overige schulden	5.462	4.445
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.256.542</b>	<b>1.319.946</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	64.422	36.722
Schulden aan leveranciers	1.235	3.695
8.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	3.121	24.115
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.615	7.261
8.3 Overlopende passiva	53.671	57.713
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>128.064</b>	<b>129.506</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>4.614.134</b>	<b>4.133.829</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging

# Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016

<i>x € 1.000</i>	2016	2015 <sup>1)</sup>
Huuropbrengsten	206.072	203.283
Opbrengsten servicecontracten	16.535	17.494
Lasten servicecontracten	-16.562	-17.954
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-37.692	-32.086
Lasten onderhoudsactiviteiten	-47.535	-46.136
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.124	-21.235
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen</b>	<b>102.694</b>	<b>103.366</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	23.687	7.601
Kostprijs verkocht vastgoed in ontwikkeling	-20.443	-7.994
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>3.244</b>	<b>-393</b>
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	88.838	96.376
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-7.505	-8.141
Toegerekende organisatiekosten	-526	-537
Boekwaarde verkocht vastgoedbeleggingen en voorraden	-55.599	-69.983
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden</b>	<b>25.208</b>	<b>17.715</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	508.619	207.930
Overige waardeveranderingen voorraden	316	10.244
<b>Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen</b>	<b>508.935</b>	<b>218.174</b>
Overige organisatiekosten	-9.533	-12.220
Leefbaarheid	-1.664	-2.019
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>628.884</b>	<b>324.623</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.181	3.630
Rentelasten en soortgelijke kosten	-53.377	-58.332
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-51.196</b>	<b>-54.702</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>577.688</b>	<b>269.921</b>
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-31.783	-39.856
<sup>9</sup> Resultaat deelnemingen	2.831	8.230
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>548.736</b>	<b>238.295</b>

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging



## Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2016

### Algemeen

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

### Waarderingsgrondslagen

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

### Stelselwijziging

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals genoemd in de waarderingsgrondslagen van de geconsolideerde jaarrekening zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2015 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 4.097 van € 2.668.413 naar € 2.664.316. Het resultaat over 2015 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 238.295 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2015 € 284.810 positief hebben bedragen.

Voor de toelichting van de stelselwijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Financiële vaste activa

#### *Deelnemingen*

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

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

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

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

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2016

## Materiële vaste activa

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Aanschaffingswaarde	11.199	5.770
Cumulatieve afschrijvingen	-2.142	-3.148
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>9.057</b>	<b>2.622</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringsen	403	7.348
- Buitengebruikstelling	-754	-1.919
Afschrijvingen	-706	-915
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	754	1.921
- Correctie afschrijving desinvesteringen	-	-
<b>Mutaties in de boekwaarde</b>	<b>-303</b>	<b>6.435</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>8.754</b>	<b>9.057</b>
Aanschaffingswaarde	10.848	11.199
Cumulatieve afschrijvingen	-2.093	-2.142
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>8.755</b>	<b>9.057</b>

<i>x € 1.000</i>	2.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1 DAEB vastgoed in exploitatie
Verrijingsprijzen	211.981	1.563.575
Cumulatieve waardeverminderingen	357.598	1.682.783
<b>Marktwaarde per 1 januari 2016</b>	<b>569.579</b>	<b>3.246.358</b>
<i>Mutaties 2016</i>		
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	271	19.387
Investeringsen	624	11.777
Desinvesteringen	-13.367	-34.646
Waardeverandering	156.925	350.331
Herclassificatie	-28.796	28.796
<b>Totaal mutaties</b>	<b>115.657</b>	<b>375.645</b>
<i>Stand per 31 december 2016</i>		
Verrijingsprijzen	199.509	1.584.014
Cumulatieve waardeverminderingen	485.727	2.037.989
<b>MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2016</b>	<b>685.236</b>	<b>3.622.003</b>

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

x € 1.000	2016	2015
<b>2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Verrijgingsprijzen	17.011	10.700
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.398	-5.583
<b>Marktwaarde per 1 januari</b>	<b>3.613</b>	<b>5.117</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-3.466
<b>Stelselwijziging</b>	<b>-</b>	<b>-3.466</b>
Verrijgingsprijzen	17.011	10.700
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.398	-9.049
<b>Boekwaarde na stelselwijziging</b>	<b>3.613</b>	<b>1.651</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	24.311	12.916
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-19.658	-6.496
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	0	4.325
Overboeking naar kosten	-84	-107
Overboeking onrendabel naar kosten	-48	-526
Waardeverandering	1.364	-8.148
<b>Totaal mutaties</b>	<b>5.885</b>	<b>1.964</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verrijgingsprijzen	21.580	17.011
Cumulatieve waardeverminderingen	-12.082	-13.398
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>9.498</b>	<b>3.613</b>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.923	13.646
Voorziening onrendabel	-9.425	-10.033
<b>TOTAAL</b>	<b>9.498</b>	<b>3.613</b>

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

#### Financiële vaste activa

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

	3.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	3.2 Vorderingen op groepsmaat- schappijen	3.3 Andere deelnemingen
<b>Financiële vaste activa</b>			
<b>Stand per 1 januari 2016</b>	<b>63.169</b>	<b>39.077</b>	<b>3.534</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Dividend	-	-	-49
Investering	-	-	-
Desinvestering	-778	-	-2.708
Kortlopend deel lening	-	-3.115	-
Herrubricering voorziening	648	-	-
Resultaat deelnemingen	3.337	-	-506
<b>STAND PER 31 DECEMBER 2016</b>	<b>66.375</b>	<b>35.962</b>	<b>271</b>

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2016	Netto vermogenswaarde per 31 december 2015
<b>3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>				
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100%	65.030	61.757
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40%	1.346	1.412
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
			<b>66.375</b>	<b>63.169</b>

x € 1.000	2016	2015
<b>3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Bouwen de Principaal B.V.	16.109	17.348
Far West Projecten B.V.	4.074	4.387
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	-	348
Holding De Key B.V.	3.640	3.920
Diensten De Key B.V.	850	916
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	6.032	6.496
De Principaal B.V.	4.962	5.344
Far West Holding B.V.	34	37
Bouwloods de Principaal III B.V.	261	281
	<b>35.962</b>	<b>39.077</b>

De post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' bestaat uit leningen van in totaal € 35,9 miljoen (2015: € 39,1 miljoen) met een vaste rente van 3,41%. De einddatum van de leningen is 29 juni 2030. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande beleggingen bedraagt ultimo 2016 € 56,0 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de beleggingsportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2016. De IRS curve wordt per belegging bepaald. De beleggingsportefeuille bestaat uit langlopende overeenkomsten die zijn opgenomen onder de posten "vorderingen op groepsmaatschappijen (3.2 en 5.1)". De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2016 € 46,2 miljoen. Het verschil tussen € 35,9 miljoen en € 46,2 miljoen betreft het kortlopende deel van de leningen. Dit bedraagt in totaal € 10,2 miljoen.

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2016	Netto vermogenswaarde per 31 december 2015
<b>3.3 Andere deelnemingen</b>				
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	25	26
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%	-	3.262
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	<sup>1)</sup>	15	15
			<b>271</b>	<b>3.534</b>

1) Doordat De Key de starters renteregeling heeft geïntroduceerd voor de doelgroep met een inkomen tot € 48.710,- wordt deelgenomen in Coöperatie Smart Finance BA. In 2016 heeft de toegelaten instelling de aandelen Stedenfonds Amsterdam N.V. verkocht.

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</b>		
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. *	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V. *	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%
<b>Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)</b>		
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	40,00%
V.O.F. Deo Terrein *	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%
<b>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</b>		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. *	Amsterdam	12,50%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)

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

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

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

### 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.

Naam	2016	2015
<b>3.5 Overige vorderingen</b>		
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.220	1.369
Overige vorderingen	42	669
	<b>1.262</b>	<b>2.038</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>4.0 Voorraden</b>		
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>	-	11.750
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	-	-319
Bijzondere waardevermindering	-	11.431
<i>Gedurende 2016 zijn de objecten Sterrenhof en Schellingpanden verkocht.</i>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</i>	-	5.714
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-122
Bijzondere waardevermindering	-	5.592
De ontwikkelpositie Blok 59 is in 2016 gerubriceerd onder de overlopende passiva.		
<i>Overige voorraden</i>	10.477	46.767
Kosten grond- en ontwikkelposities	-401	-29.351
Voorziening grond- en ontwikkelposities	407	353
Bijzondere waardevermindering	10.484	17.769
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>10.484</b>	<b>34.792</b>

#### Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>5.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	473	464
Diensten De Key B.V.	85	65
Beurs van De Key B.V.	10	-
Lloyd Hotel Beheer B.V.	7.235	7.653
Monumenten De Key B.V.	26	9
Holding De Key B.V.	320	280
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	6	1
De Principaal B.V.	-	1.387
Bouwen De Principaal B.V.	565	1.239
Bouwloods De Principaal III B.V.	710	20
Driedee B.V.	81	121
Far West Holding B.V.	8	3
Far West Projecten B.V.	1.244	313
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	578	115
<b>TOTAAL</b>	<b>11.339</b>	<b>11.670</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>5.2 Overige vorderingen</b>		
Debiteuren	1.836	1.462
Overige vorderingen	970	824
<b>TOTAAL</b>	<b>2.806</b>	<b>2.286</b>

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6 Eigen vermogen</b>		
Kapitaal	-	
Herwaarderingsreserve	2.627.548	2.211.415
Wettelijke reserve deelnemingen	4.055	4.640
Overige reserve	580.666	448.261
<b>TOTAAL</b>	<b>3.212.269</b>	<b>2.664.316</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 6.4 in de enkelvoudige jaarrekening.

#### 6.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2016 € 45,- (2015 € 45,-).

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.2 Herwaarderingsreserve</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	2.211.416	-
Stelselwijziging	-	2.008.001
Nieuwe stand per 1 januari 2015		<b>2.008.001</b>
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-27.683	-36.192
Voorgestelde resultaatbestemming	443.815	239.607
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>2.627.548</b>	<b>2.211.416</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.3 Wettelijke reserve deelnemingen</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	4.640	4.643
Desinvesteringen	-785	-
Mutatie wettelijke reserve	200	-3
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>4.055</b>	<b>4.640</b>

De wettelijke reserve deelnemingen is gevormd voor de herwaardering van de vastgoedbeleggingen bij deelneming Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>6.4 Overige reserve</b>		
<b>Stand 1 januari</b>	448.261	2.378.960
Invloed stelselwijziging	-	-1.965.582
Herrekende overige reserves	<b>448.261</b>	<b>413.378</b>
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		284.810
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		-249.927
Aangepast resultaat 2015		<b>34.883</b>
Gerealiseerd als gevolg van desinvesteringen	3.346	
Voorgestelde resultaatbestemming	129.059	
<b>STAND 31 DECEMBER</b>	<b>580.666</b>	<b>448.261</b>

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

### Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

Het enkelvoudige eigen vermogen weerspiegelt de juridische werkelijkheid. Het geconsolideerd eigen vermogen weerspiegelt de economische werkelijkheid. De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk 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 daarom niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
Woonstichting De Key	548.735	238.295
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	52	86
Stichting Loods 6	6.244	708
<b>RESULTAAT VAN DE GROEP</b>	<b>555.032</b>	<b>239.089</b>

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
Woonstichting De Key	3.212.269	2.664.316
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-342	-394
Stichting Loods 6	29.090	22.846
<b>VERMOGEN VAN DE GROEP</b>	<b>3.241.016</b>	<b>2.686.768</b>

### 7.1 Schulden/Leningen aan overheids- en kredietinstellingen

Voor een toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.



<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Kortlopend deel langlopende schulden	64.422	36.722
<b>TOTAAL</b>	<b>64.422</b>	<b>36.722</b>

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.2 Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Holding De Key B.V.	-	20.115
Stichting Loods 6	-	4.000
De Principaal B.V.	3.121	-
<b>TOTAAL</b>	<b>3.121</b>	<b>24.115</b>

Betreft kortlopende schulden waarvan jaarlijks wordt bezien in hoeverre betreffende kasgeldleningen worden verlengd.

<i>x € 1.000</i>	2016	2015
<b>8.3 Overlopende passiva</b>		
Nog te betalen rente geldleningen	18.990	19.767
Te verrekenen met bewoners	2.619	2.318
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	96	30
Vooruitontvangen huren	15.658	15.300
Nog te betalen kosten	16.309	20.298
<b>TOTAAL</b>	<b>53.671</b>	<b>57.713</b>

De post nog te betalen kosten heeft voornamelijk betrekking op kosten met betrekking tot investeringen, onderhoud, erfpacht en reservering vakantiedagen.

## Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing vennootschapsbelasting: elk der vennootschappen is volgens standaardvoorwaarden aansprakelijk de belasting te betalen van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

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

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016

## Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2016	2015
Far West Holding B.V.	-648	-82
IJburgermaatschappij C.V.	110	189
IJ-mij beheer B.V.	-1	1
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	919	1
Stedenfonds Amsterdam N.V.	-505	54
Holding De Key B.V.	3.022	8.233
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-66	-167
<b>VERMOGEN VAN DE GROEP</b>	<b>2.831</b>	<b>8.229</b>

## Overige vermeldingen

### Waardering en risico's

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

### Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

#### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 594.320 (2015: € 702.554) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Periodiek betaalde beloning		Beloning betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Bonusbetaling		Totaal	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
L. Bobbe	153.252	149.977	20.928	24.364	-	-	-	-	174.180	174.341
A. J. van der Schaft	136.686	134.821	24.142	27.372	-	-	-	-	160.828	162.193
C. J. Medik	118.976	112.641	23.000	25.426	-	-	-	-	141.976	138.067
E.H.P Siersema	102.295	136.270	15.041	-	-	-	-	-	117.336	136.270
H. M. A. van Duin	-	14.169	-	2.514	-	75.000	-	-	-	91.683
<b>TOTAAL</b>	<b>511.209</b>	<b>547.878</b>	<b>83.111</b>	<b>79.676</b>	<b>-</b>	<b>75.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>594.320</b>	<b>702.554</b>

### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 69.034 (2015: € 82.221) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging		Overige kosten	
		2016	2015	2016	2015
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter	16.000	16.000	34	-
De heer drs. D.J. Elders	Lid	-	6.000	-	221
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid	-	12.000	-	-
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter	12.000	12.000	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid	12.000	12.000	-	-
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	Lid	5.000	12.000	-	-
De heer drs. E. Spek	Lid	12.000	12.000	-	-
Mevrouw drs. R.T. Kerzee	Lid	12.000	-	-	-
<b>TOTAAL</b>		<b>69.000</b>	<b>82.000</b>	<b>34</b>	<b>221</b>

#### *Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector*

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonstichting De Key van toepassing zijnde regelgeving: Woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Woonstichting De Key is € 179.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

#### **Bezoldiging topfunctionarissen**

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

x € 1	L Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersema		
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/2 tot 31/3	1/4 tot 31/12	1-2 tot 31-3 / 1-4 tot 31-12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1	
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	nee	
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	nee	ja	
Individueel WNT-maximum	179.000	179.000	179.000	28.934 *	134.373 *	163.307
Beloning	153.495	140.411	119.700	32.217	101.327	133.544
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	1.683	1.683
Beloningen betaalbaar op termijn	20.928	24.142	23.000	-	15.041	15.041
<b>Subtotaal</b>	<b>174.423</b>	<b>164.553</b>	<b>142.700</b>	<b>32.217</b>	<b>118.051</b>	<b>150.268</b>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL BEZOLDIGING</b>	<b>174.423</b>	<b>164.553</b>	<b>142.700</b>	<b>32.217</b>	<b>118.051</b>	<b>150.268</b>
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t	n.v.t	n.v.t	*Zie toelichting onder deze tabel		n.v.t
<i>Gegevens 2015</i>						
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12			
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1	1	1			
Beloning	149.977	134.821	112.641	-	-	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	24.364	27.372	25.426	-	-	-
<b>TOTAAL BEZOLDIGING 2015</b>	<b>174.341</b>	<b>162.193</b>	<b>138.067</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De directeur Vastgoed had over de periode 1 februari 2016 tot en met 31 maart 2016 geen dienstbetrekking. Voor deze periode geldt dat de sectorale bezoldigingsnorm dient te worden gevolgd, daar de periode van 12 maanden zonder dienstbetrekking is verstreken. Het interimdienstverband is per 1 april 2016 overgegaan in een dienstverband. De periode van 1 februari 2016 tot en met 31-03-2016 is in de WNT verantwoording toegerekend aan een dienstverband, daar voor deze periode evenwel sprake is van de sectorale norm, welke op jaarbasis is geëvalueerd en getoetst. In de periode 1 februari 2016 tot en met 31-03-2016, bestond naar rato een overschrijding van € 3.283. Dit bedrag is toegekend aan de totale periode waarin de sectorale WNT norm van toepassing was, derhalve dus aan het dienstverband. Per saldo heeft gedurende deze periode geen overschrijding van het WNT-maximum plaatsgehad.

### Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

x € 1	E. H. P. Siersema
Functiegegevens	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling	9/2/2015 – 31/01/2016
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling vóór 2016	11
Aantal kalendermaanden waarin functievervulling in 2016	1
Aantal uren functievervulling in 2016	131
Individueel WNT-maximum	18.000
Maximum uurtarief	175
Uitgekeerde bezoldiging in 2016 (t/m maand 12)	14.760
Bezoldiging per uur	113,19
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>TOTAAL BEZOLDIGING</b>	<b>14.760</b>
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t

### Toeziethoudende topfunctionarissen

x € 1	De heer mr. F.H.G. de Grave	Mevrouw dr. G. ter Horst	De heer drs. P.W. Ploegsma	Mevrouw ir. M.A.A. Schoen- maker	De heer drs. E. Spek	Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	De heer drs. D.J. Elders
	Voor- zitter	Vice- voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Functiegegevens								
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Individueel WNT-maximum	26.850	17.900	17.900	7.405	17.900	17.900		
Beloning	16.000	12.000	12.000	5.000	12.000	12.000		
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-		
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-		
<b>Subtotaal</b>	<b>16.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>5.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-	-	-		
<b>TOTAAL BEZOLDIGING</b>	<b>16.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>5.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	-	-
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t		
<i>Gegevens 2015</i>								
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 30/6
Beloning	16.000	12.000	12.000	12.000	12.000		12.000	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-		-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-		-	-
<b>TOTAAL BEZOLDIGING 2015</b>	<b>16.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>		<b>12.000</b>	<b>6.000</b>

*Gebeurtenissen na balansdatum*

In november 2016 is een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van het Winkelcentrum De Kameleon aan de Karspeldreef te Amsterdam. De levering heeft in april 2017 plaatsgevonden.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als een van de aandeelhouders besloten tot liquidatie van Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.. Deze entiteit zal in 2017 worden geliquideerd.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als bestuurder van Bouwloods De Principaal III B.V. besloten in te stemmen met het vennoten besluit tot opheffing van VOF Deo terrein. Deze entiteit zal in 2017 worden opgeheven.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder besloten tot liquidatie van Bouwloods De Principaal III B.V.. Deze entiteit zal in 2017 worden geliquideerd.

*Amsterdam, 9 juni 2017*

*was getekend:*

algemeen directeur-bestuurder  
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

L. Bobbe

*was getekend:*

Raad van Commissarissen,  
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

F. H. G. de Grave  
G. ter Horst  
P.W. Ploegsma  
E. Spek  
R.T. Kerzee  
E. Letter-Stomphorst

# Overige gegevens

## Controle verklaring

De controle verklaring is opgenomen op de volgende pagina.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie en de raad van commissarissen van Woonstichting Lieven de Key

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woonstichting Lieve de Key te Amsterdam gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Lieven de Key zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.



De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

*Amsterdam, 9 juni 2017*

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA