

Jaarverslag 2014

14

Volkshuisvestingsverslag 2014

Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag	1	5 Verkop	30
Voorwoord	4	Verkop uit bestaand bezit	30
Beukenhorst: een tragisch ongeluk	7	Complexmatige verkoop	31
1 Verantwoording van de Raad van Commissarissen	8	Verkop uit renovatie en nieuwbouw	32
Samenstelling RvC	8	6 Kwaliteit in wijken en buurten	33
Commissies en werkwijze	9	Convenanten met samenwerkingspartners	33
Inhoudelijk toezicht	10	Leefbaarheidsprojecten en buurtevenementen	33
Governance	10	7 Belanghebbenden	35
Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning	11	Afspraken met gemeenten	35
Verantwoording honorering RvC	12	Huurderkoepel Arcade	35
2 Governance	13	Verenigingen van Eigenaren	36
Governancestructuur	13	Bewonerscommissies	36
Verklaring bestuur	13	Raad van advies EMM Zandvoort	36
Governancecode	13	Stakeholders	36
Tegenstrijdige belangen	13	Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden	37
Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt	13	8 Organisatie	38
Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders	14	Organisatieontwikkelingen	38
Interne risicobeheersings- en controlesystemen	14	Ondernemingsraad	39
Visitatie en overige kwaliteitsmetingen	16	9 Financiële continuïteit	40
Strategie en beleid	16	Financieel beleid en beheer	40
3 Huisvesten van onze doelgroepen	17	Toelichting ontwikkeling resultaat en eigen vermogen 2014	42
Omvang en ontwikkeling portefeuille	17	Indirect rendement	44
Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling	18	Toekomstverwachtingen	44
Contact met huurders: naar een optimale online dienstverlening	18	Kengetallen	45
Toewijzing 2014 en (bijzondere) verhuringen	18	Omgeving	47
Studentenhuisvesting	23	10 Verbindingen	48
Huurachterstanden en schuldhulpverlening	24	Algemeen	48
Samenwerken tegen huurachterstanden, overlast, ontruiming en woonfraude	25	Risico's afgebouwd in de verbindingen	48
Klachten en geschillen	26	Aflossen rekening-courantpositie toegelaten instelling	48
4 Kwaliteit van woningen en beheer	28	Verbindingenstructuur	49
Kwaliteit van onze woningen	28	Rechtmatigheidseisen rond verbindingen	49
Energielabel	28	Waardering en risico's	50
Projecten	28	Overzichtiging van deelnemingen en verbindingen	51

Jaarrekening 2014	53
Geconsolideerde jaarrekening 2014	55
• Balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)	56
• Winst-en verliesrekening over 2014	58
• Kasstroomoverzicht over 2014	59
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2014	60
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2014	70
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014	83
Enkelvoudige jaarrekening 2014	91
• Balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)	92
• Winst-en verliesrekening over 2014	94
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2014	95
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2014	96
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2014	102
Overige gegevens	104
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	106

Voorwoord

De Amsterdamse woningmarkt is in de loop van 2014 gaan aantrekken. Er wordt weer meer verhuurd, zowel in de huur- als de koopmarkt. Dat is hoopgevend voor alle mensen die naarstig op zoek zijn naar een woning.

Tegelijkertijd blijft voor velen de betaalbaarheid van het wonen onder druk staan. Dat zal niet snel veranderen, ondanks onze inzet om de huren niet meer te laten stijgen dan strikt noodzakelijk. Wat dat betreft staan we nog maar aan het begin van een uitdagende periode waarin vooral voor huishoudens met kinderen steeds vaker betaalbaarheidsproblemen dreigen. Gelukkig lukt het De Key nog steeds om huurachterstanden te beperken en het aantal ontruiming vanwege huurschuld te laten afnemen.

Eind 2014 werd het verscherpte financiële toezicht op De Key opgeheven. Financieel gezien zijn we dus in iets rustiger vaarwater gekomen. We bouwen en verbeteren weer. Daar hadden we lange tijd het geld niet voor. Maar de marges blijven smal; financiële behoedzaamheid blijft geboden.

Om beter voorbereid te zijn op de toekomst actualiseert De Key haar bedrijfsstrategie. Onze ambitie is 'klein en betekenisvol'. We willen daarbij naar scherpere keuzes. Ons werkgebied kan kleiner, de doelgroep nauwer omschreven, onze schulden omlaag. Dat laatste niet alleen om te voldoen aan eisen van externe toezichthouders, maar ook omdat geld lenen geld kost. Zonder leningen kunnen onze huren lager zijn. En als bedrijf lopen we zonder leningen minder risico's. In 2014 hebben we op veel plaatsen gesprekken over onze toekomstige strategie gevoerd. In de loop van 2015 bepalen we hierin definitief onze keuzes.

Begin 2014 startte ik bij De Key. Mijn eerste jaar was plezierig en enerverend. Onze regio daagt telkens weer uit, de krapte op de woningmarkt vraagt steeds meer creativiteit, onze huurders leggen de lat hoog en jonge woningzoekenden hebben nog steeds weinig kans op woonruimte. Daar valt dus nog veel te bereiken. Het is een voorrecht om daar samen met honderden collega's elke dag aan te mogen werken. Bij het tragisch ongeluk op Beukenhorst in Diemen maakte ik de inzet, betrokkenheid en veerkracht van de collega's intens mee.

Mijn eerste jaar zit er op. We hebben veel bereikt. En de toekomst vraagt nog meer.

Leon Bobbe,
directievoorzitter

Beukenhorst: een tragisch ongeluk

Donderdagmiddag 4 september 2014 om 15.40 uur richtte een gasexplosie een enorme ravage aan in de flat Beukenhorst in Diemen. Alle 193 appartementen werden onder regie van de brandweer ontruimd. Onze geliefde collega Margo Westrik kwam bij dit tragische voorval om het leven. Ook Wim Samson, een ingehuurde kraanmachinist, overleefde de gasexplosie niet. Het verlies van Margo kwam hard aan in de organisatie. Zij werkte dertig jaar bij De Key en was een zeer betrokken collega, sociaal bewogen met oog voor de noden van onze huurders. Naast dit verdriet dat we samen moesten verwerken, is er met man en macht gewerkt aan het ondersteunen en begeleiden van de bewoners.

Persoonlijke aandacht centraal

Op vrijdagmiddag 5 september draagt de gemeente Diemen de noodopvang over aan De Key. Vanaf die dag is er – naast het crisisteam op locatie – ook een crisisteam operationeel op de Hoogte Kadijk. 139 huishoudens kunnen in eerste instantie niet terug naar hun woning. De Key regelt een hotel en eten voor bewoners die niet terecht kunnen bij familie. Voor de kinderen wordt vervoer naar school geregeld. Op locaties en in de hotels zijn elke dag spreekuren. Een telefoonteam is met een speciaal 999-nummer dagelijks bereikbaar voor bewoners van 8.00 uur tot 21.00 uur en op de website van De Key vinden de bewoners de laatste informatie. Persoonlijke aandacht staat centraal in de communicatie, zowel met de bewoners als met onze medewerkers.

Inzet medewerkers

Het crisisteam op Beukenhorst onderzoekt de constructieve veiligheid van de flat en treft constructieve maatregelen. In twee weken tijd rondt dit team de stut- en stempelwerkzaamheden af en kunnen bewoners – op 32 huishoudens na – terugkeren naar Beukenhorst. De huishoudens die niet terugkeren, kunnen met al hun vragen terecht bij hun woonbegeleider. Zo is ruim twee weken lang dag en nacht keihard gewerkt, waarbij dagelijks zeventig medewerkers zijn ingezet. De betrokkenheid van alle De Key-medewerkers was hierbij indrukwekkend. Ook de vele samenwerkingspartijen – waaronder de gemeente Diemen – hebben zich tot het uiterste ingespannen. Maandag 22 september wordt het crisisteam afgebouwd en pakken de meeste betrokken collega's hun reguliere werk weer op. Die middag staan we met alle collega's nog een keer stil bij de gebeurtenissen rondom Beukenhorst, en herdenken we ook Margo nogmaals.

Communicatiestrategie

De media – zowel lokaal als landelijk – hebben veel aandacht besteed aan de situatie rond Beukenhorst. In de berichtgevingen houden we het kort en feitelijk, met begrip voor alle emoties. Onze communicatiestrategie was: eerst de bewoners en medewerkers informeren, en dan pas de media.

Herstel

Duyts Bouwconstructies heeft een bouwtechnisch onderzoek uitgevoerd in het beschadigde deel van de flat. Op basis hiervan heeft De Key besloten de bergingen en woningen die tijdens de gasexplosie zijn beschadigd, te herstellen. Vanaf dat moment is een bouwteam aan de slag gegaan met het herstellen van de woningen en de bergingen en het afronden van de liftrenovatie. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden voor de zomer 2015 klaar en dan kunnen de 32 huishoudens weer terug naar Beukenhorst.

Afronding

De afwikkeling van alle juridische zaken en verzekeringskwesties zal nog een tijd duren. De exacte toedracht van de gasexplosie is nog niet vastgesteld. Er lopen meerdere onderzoeken. De Onderzoeksraad voor de Veiligheid onderzoekt hoe een dergelijke ramp te voorkomen en welke lessen er getrokken kunnen worden. Het OM hoort getuigen en bepaalt op basis van deze verhoren het vervolgtraject. De Key heeft ook opdracht gegeven voor eigen onderzoek om de eigen processen waar nodig te verbeteren. Alle resultaten worden in 2015 verwacht.

Verantwoording van de Raad van Commissarissen

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

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

In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over de manier waarop hij zijn taken in 2014 heeft uitgevoerd.

Samenstelling RvC

De RvC van De Key bestond in 2014 uit zeven personen.

Samenstelling Raad van Commissarissen en overzicht van aftreden

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

Daarnaast is de RvC sinds september versterkt met een trainee, Paul van Kalmthout. Hij is algemeen directeur/secretaris van de provincie Gelderland en loopt stage bij de RvC van De Key in het kader van de Leergang toekomstige toezichthouders in de not-for-profit sector.

In de volgende tabel staat een overzicht van het beroep en de nevenfuncties van de zeven RvC-leden in 2014.

Overzicht leden Raad van Commissarissen

Naam	Beroep	Nevenfuncties
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter Federatie van Medisch Specialisten Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal (VVD)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Advies Rechtbank Amsterdam • Lid Raad van Toezicht ING Bank Nederland • Voorzitter coöperatiebestuur PGGM • Lid Raad van Advies Conclusion B.V. • Lid Raad van Commissarissen SADC • Voorzitter stichting Ondersteuning VVD • Lid Raad van Commissarissen ZIN (vanaf 1-1-2015)
De heer drs. D.J. Elders	Zelfstandig interim-manager en adviseur	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Commissarissen Intermaris • Lid Raad van Toezicht Stichting Olympisch Stadion Amsterdam • Lid Raad van Toezicht Stichting Exploitatie Olympisch Stadion Amsterdam
Mevrouw dr. G. ter Horst	Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal (PvdA)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Stedelijk Museum Amsterdam • Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid • Voorzitter LAN (Long Alliantie Nederland) • Lid Raad van Commissarissen Shell Nederland • Lid Raad van Toezicht Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten (vanaf 18-10-2014) • Voorzitter KNGF (Koninklijk Nederlands Genootschap voor Fysiotherapie) (vanaf 15-11-2014)
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Managing partner 4thline Risk Management	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Nederlandse Brandwondenstichting en Euro Tissue Bank
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	Directeur Financiën en Economische Zaken (CFO), UWV Per 1-12-2014: bestuurder Aafje	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Bestuur Pensioenfonds UWV (tot 1-12-2014) • Voorzitter Raad van Toezicht MEE Utrecht Gooi & Vechtstreek • Voorzitter Raad van Toezicht Impuls Amsterdam • Redactielid Management Executive
Mevrouw ir. M. A.A. Schoenmakers	Directeur AM Concepts	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Bestuur Stichting Cultuurwerf Vlissingen • Lid Raad van Advies Spoorzone Delft
De heer drs. E. Spek	Directeur Huisvesting en Techniek AMC Academisch Medisch Centrum	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Scholengemeenschap Reigersbos – Exellius • Bestuurslid European

Commissies en werkwijze

De RvC heeft de volgende drie commissies ingesteld:

- Remuneratiecommissie;
- Commissie Vastgoed & Wonen;
- Auditcommissie.

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

Remuneratiecommissie

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

Commissie Vastgoed & Wonen

De heer Elders, de heer Spek en mevrouw Schoenmakers vormen de Commissie Vastgoed & Wonen. Deze commissie adviseert de raad over projecten en de onderwerpen die

gerelateerd zijn aan wonen. De commissie heeft in 2014 zeven keer vergaderd om de vergadering van de raad voor te bereiden. De naam van de commissie is in 2014 gewijzigd van 'Projecten & Wonen' naar 'Vastgoed & Wonen' omdat de commissie niet alleen kijkt naar de ontwikkelingsprojecten, maar ook naar onderhoud en beheer van het vastgoed. De commissie overlegt onder andere met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2014 bijzondere aandacht besteed aan alle in aanmerking komende ontwikkel- en verkoopprojecten, alsmede aan het proces/kader complexmatige verkoop, de dispositielijst, de projectenlijst en de manier waarop over projecten wordt gerapporteerd.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestaat uit mevrouw Monzón en de heer Ploegsma. Ze heeft zeven keer vergaderd. De Auditcommissie vergadert samen met de algemeen directeur-bestuurder en de directeur Financiën & Control. Bij de voorbereiding van de jaarstukken en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de gebruikelijke financiële rapportages, de administratieve organisatie en interne controle, de borgingsruimte en de financiering.

De Auditcommissie en de Commissie Vastgoed & Wonen hebben op 10 juli gezamenlijk vergaderd over het project Nieuw Delflandplein (NDP), om de tussentijdse schriftelijke besluitvorming door de RvC voor te bereiden.

Op 15 december hebben de voorzitters van beide commissies gesproken met een externe partij naar aanleiding van een klacht over complexmatige verkoop. Het proces rond complexmatige verkoop heeft afgelopen jaar veel aandacht gekregen. De voorzitter van de Commissie Vastgoed & Wonen is voor de bespreking van dit onderwerp ook een keer aangeschoven bij de Auditcommissie.

Inhoudelijk toezicht

De Key heeft de afgelopen jaren hard gewerkt aan het (financieel) herstel. De financiële situatie van De Key en de relatie met de externe toezichthouders waren regelmatig terugkerende thema's in de vergaderingen. De RvC is zeer verheugd dat de inspanningen ertoe hebben geleid dat De Key in 2014 van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) het bericht heeft ontvangen niet meer onder verscherpt toezicht te staan. Daarmee gaan we een nieuwe fase in en kijken we vooruit naar de toekomst. Ook de maatschappelijke omgeving en regelgeving veranderen. De Key speelt hierop in en ontwikkelt een nieuwe strategie. Ook de raad heeft gesprekken gevoerd over visie, missie en verdienmodel.

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

Kaders en informatievoorziening

In de statuten, het reglement van de RvC en het bestuursreglement staan de kaders en werkwijze van bestuur en toezicht. Deze documenten staan op www.dekey.nl. Ze vormen het toezichtskader voor de raad, samen met wet- en regelgeving. Daarnaast kent De Key als toetsingskader het vastgestelde beleid: de portefeuillestrategie 2011-2020, het Strategisch Meerjarenbeleidsplan, het Jaarplan en de (Meerjaren)begroting. Bij het toetsings- en toezichtskader horen ook de statuten voor verbindingen, treasury en vastgoed(des)investeringen, die de raad heeft vastgesteld. De Key werkt op dit moment aan een nieuwe strategie waarbij heldere keuzes worden gemaakt die richtinggevend zijn. Het toetsingskader van de RvC zal aansluitend hieraan aangepast worden.

De raad toetst aan de kaders die hiervoor staan, of De Key de opgave voor de volkshuisvesting heeft gehaald. Zoals gebruikelijk houdt De Key via de algemene rapportages elk kwartaal de RvC op de hoogte van haar financieel,

volkshuisvestelijk en maatschappelijk reilen en zeilen. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de Geschillencommissie en over het thema integriteit.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2014 heeft de RvC zeven keer vergaderd. Bij de vergaderingen in februari en juni was de externe accountant aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en de jaarrekening 2013. Aansluitend op de februarivergadering was een symposium georganiseerd ter gelegenheid van het afscheid van commissarissen Wytze Patijn en Karin Rosielle. Het thema was de toekomst van woningcorporaties. De aprilvergadering was een heidag, die voor een deel besteed werd aan een reguliere vergadering, en waar ook tijd was ingeruimd voor overleg met de algemeen directeur-bestuurder en voor de strategie van De Key. In september heeft de raad stil gestaan bij het drama in de Beukenhorst-flat. In de decembervergadering vergaderde de RvC deels buiten aanwezigheid van de directie, omdat de raad zichzelf evalueerde en overlegde over een klacht van een externe partij.

Op de gebruikelijke momenten in het jaar zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen. Zo stelde de raad in juni de jaarstukken 2013 vast. De raad is verheugd dat al in november 2014 de begroting 2015 en de meerjarenbegroting konden worden vastgesteld. De raad heeft verder besluiten genomen over onder andere het bestuursreglement, gedragsregels voor commissarissen, de volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), goedkeuring van (interne) verkopen, aanpassing van de meldingsgrens aan de RvC bij afwijkingen in projecten, investeringsvoorstellen, en het opheffen van enkele verbindingen.

Daarnaast heeft de raad gesproken over onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij is specifiek aandacht besteed aan de financiële continuïteit, financiering, de projectenportefeuille en (het proces van) complexmatige verkoop.

Ook actualiteiten zoals de parlementaire enquête woningcorporaties en de herziene Woningwet kwamen regelmatig aan de orde.

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

Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre De Key in 2014 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2014 diverse audits en quick audits uitgevoerd, waarover per kwartaal aan de Auditcommissie is gerapporteerd.

Governance

De Key vindt goed ondernemingsbestuur (corporate governance) van groot belang. Het onderwerp governance komt dan ook regelmatig aan de orde in de vergaderingen van de raad.

Governancecode

De RvC onderschrijft de Aedescode en de Corporate Governance Code voor Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De code gaat uit van het principe ‘pas toe of leg uit’. De Key past de code volledig toe.

Zelfevaluatie

In december heeft de raad zijn eigen functioneren geëvalueerd onder externe begeleiding. Vooraf heeft de begeleider gesprekken gevoerd met alle commissarissen, de algemeen directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Tijdens de evaluatie heeft hij zijn bevindingen gepresenteerd, en deze zijn besproken. Een aantal onderwerpen kwam terug op de heidag in april 2015.

Over het algemeen is de raad tevreden over zijn eigen functioneren. Een nieuwe fase voor De Key leidt tot het verleggen van focus van de RvC. De rapportages zijn verbeterd en maken het mogelijk om effectiever en gericht toezicht te houden. Afsproken is de verbeterpunten te bespreken met de algemeen directeur-bestuurder. Deze punten hangen vooral samen met informatievoorziening: het streven is om eerder inzicht te krijgen in afwijkingen van beleid en om de afwegingen/dilemma's mee te nemen in de besluitvorming.

Benoeming

Per 1 januari 2014 zijn de heer Spek en mevrouw Schoenmakers benoemd als lid van de RvC en van de Commissie Vastgoed & Wonen. Voor de werving hebben wij het profiel geactualiseerd. Dit profiel staat op de website. We hebben met de vacatures voor deze functies geadverteerd in landelijke dagbladen, en de wervings- en benoemingsprocedure laten begeleiden door een wervings- en selectiebureau.

Integriteit en onafhankelijkheid

Volgens de RvC voldoen de leden aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen door hun beroep of nevenfuncties te maken hebben met belangenverstrengeling in de zin van de Aedescode. Als dat nodig is, kunnen zij gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. In 2014 is dit twee keer gebeurd.

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft twee keer gesproken met de ondernemingsraad (OR), onder andere over het strategietraject en de (mogelijke) gevolgen voor de organisatie, het externe onderzoek naar werkprocessen en de beoordeling van de algemeen directeur-bestuurder.

Ook heeft (een delegatie van) de RvC twee keer gesproken met het bestuur van huurdersvereniging Arcade. De gesprekken gingen onder andere over de (financiële) relatie tussen De Key en Arcade, de missie en visie van De Key, de capaciteit en de relatie met de achterban van Arcade.

Daarnaast hebben de twee commissarissen die op voordracht van Arcade in de RvC zijn benoemd, een bestuursvergadering van Arcade bijgewoond.

Externe accountant

Het contract met accountant KPMG loopt tot en met de jaarrekening van 2014.

Het jaarrekeningtraject 2013 is geëvalueerd binnen De Key en met KPMG. De externe accountant heeft ook andere taken verricht, namelijk werkzaamheden in het kader van de waardering van functieomschrijvingen en de controle van subsidies.

Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door het bestuur te benoemen en jaarlijks te evalueren en, als dat nodig is, te schorsen of te ontslaan. De Remuneratiecommissie bereidt dit voor.

De heer Leon Bobbe is met ingang van 13 januari 2014 benoemd als algemeen directeur-bestuurder van De Key. Hiertoe is in overleg met de directie en de OR een profiel opgesteld. Er is een wervings- en selectiebureau ingeschakeld, dat op basis daarvan de voorselectie heeft gedaan. Vervolgens zijn gesprekken gevoerd met de selectiecommissie, de directieleden, de ondernemingsraad en de voltallige Raad van Commissarissen. De referenties van de nieuwe algemeen directeur-bestuurder zijn gecheckt en hij heeft een integriteitverklaring getekend.

De Key conformeert zich aan de Wet normering topinkomens (WNT). Bij de aanstelling van de algemeen directeur-bestuurder is zijn beloning gebaseerd op de daarbij behorende (aangepaste) staffel. In 2014 bedroeg de beloning van de algemeen directeur-bestuurder € 144.809,50. Deze beloning bestaat uit brutoloon, vakantiegeld en eindejaarsuitkering. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding volgens kantonrechtformule afgesproken, binnen de maximumontslagvergoeding zoals gesteld door de WNT. De pensioenregeling is volgens de cao. De algemeen directeur-bestuurder heeft aangegeven in 2015 aan de nieuwe norm van 100%-ministersalaris te willen voldoen, ook al is nog de oude hogere staffel van kracht.

Naast de jaarlijkse evaluatie vindt in het vierde jaar een grondige evaluatie plaats, waarin wordt bepaald in hoeverre partijen voortzetting van de arbeidsovereenkomst wenselijk achten. Bij een positieve uitkomst van deze evaluatie wordt de algemeen directeur-bestuurder herbenoemd bij De Key. De remuneratiecommissie spreekt voor het gesprek met de algemeen directeur-bestuurder altijd met de RvC. In 2014 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de algemeen directeur-bestuurder. Het beoordelingsgesprek over 2014 vindt plaats in 2015.

Verantwoording honorering RvC

De beloningen van de RvC-leden verschillen onderling, doordat er verschillende regelingen golden op het moment van hun aantreden.

Honorering Raad van Commissarissen

Enit	Honorering excl. BTW (in €)	Honorering incl. BTW (in €)	ZvW-premie (in €)
De heer mr. F.H.G. de Grave	15.000	18.150	
De heer drs. D.J. Elders	11.313	13.689	
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	11.313	13.689	
De heer drs. P.W. Ploegsma	10.170	12.306	763
Mevrouw dr. G. ter Horst	10.170	12.306	
Mevrouw ir. M. A. A. Schoenmakers	0	0	
De heer drs. E. Spek	10.170	12.306	763
TOTAAL	68.136	82.445	1.526

Mevrouw Schoenmakers is in 2014 aangetreden als commissaris. Zij heeft dit jaar gezien als een inwerkperiode en heeft aangegeven af te zien van beloning.

In totaal heeft De Key in 2014 € 84.422,= aan vergoedingen, inclusief reiskosten, uitbetaald aan de raad. Dit is inclusief sociale lasten. De Key heeft de raadsleden geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Hoogachtend,

Mr. F.H.G. de Grave

Voorzitter RvC

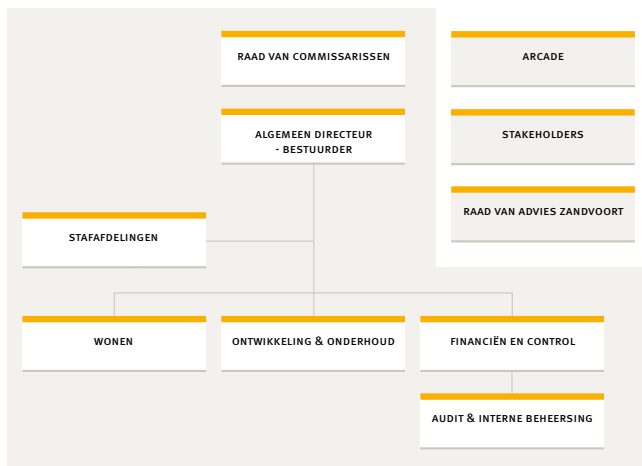
Amsterdam, 17 juni 2015

Governance

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

Governancestructuur

De governancestructuur van De Key op 31 december 2014 staat in het volgende schema¹⁾.



1) Een uitgebreider organisatieschema staat in hoofdstuk 8.

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

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten van Woonstichting De Key. Ze zijn nader uitgewerkt in de reglementen van bestuur en directie. Hierin staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2014 heeft de directie over 89 directievoorstellen besluiten genomen. Het bestuur heeft geen afzonderlijke bestuursbesluiten genomen.

Algemeen directeur - bestuurder

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

Nevenfuncties van de heer Bobbe

- Lid Raad van Toezicht Montessori Scholengemeenschap Amsterdam (vmbo, mavo, havo, vwo) (sinds 2010)

Verklaring bestuur

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

Governancecode

Woonstichting De Key onderschrijft de uitgangspunten voor het inrichten van haar organisatie, zoals ze in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties staan. In 2011 is een aangepaste governancecode in werking getreden. De Key past deze code volledig toe.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2014 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen. Buiten het besluit waarbij een van de commissarissen gebruik heeft gemaakt van zijn verschoningsrecht, zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Ten slotte is er geen sprake geweest van transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de raad.

Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt

In 2014 en 2015 heeft De Key met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken (BZK) informatie uitgewisseld, vanwege de meldingsplicht uit MG2001-26 (nevenactiviteiten). Het contact ging vooral over de opzet van onze verkoopprocessen en de stand van zaken van eerder gemelde nevenactiviteiten: grondposities, de deelname aan Glasvezelnet Amsterdam en REM Eiland.

In 2014 is de locatie Amstelborgh / Borchland verkocht. Over de verkoopafspraken hebben we het ministerie geïnformeerd.

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

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

In 2014 heeft De Key geen nieuwe activiteiten ondernomen of opgestart, die zij moet melden.

Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders

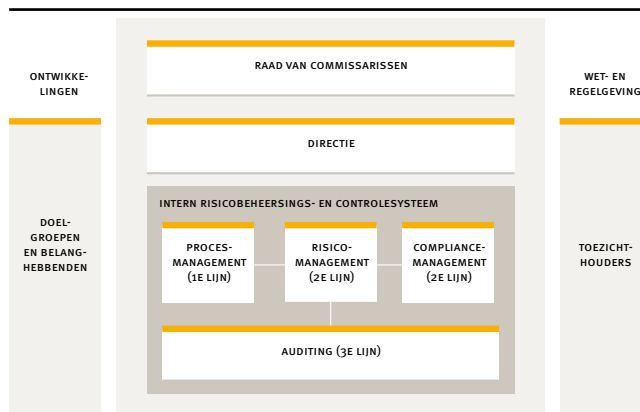
Verschillende overlegorganen borgen de horizontale dialoog met diverse stakeholders en hoe De Key verantwoording aan hen aflegt. Dit zijn de Zandvoortse raad van advies EMM (Eendracht Maakt Macht) en de huurdersorganisatie Arcade. Verder hebben wij in 2014 diverse bijeenkomsten georganiseerd met stakeholders zoals bewonerscommissies, stadsdelen en maatschappelijke organisaties rond zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid. In hoofdstuk 7 vindt u een overzicht van de activiteiten per stakeholder.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

In 2014 heeft De Key binnen haar organisatiestructuur een onafhankelijke afdeling Audit & Interne Beheersing ingericht. De afdeling Planning & Control heeft een deel van de auditwerkzaamheden overgedragen aan deze nieuwe afdeling. De afdeling Audit & Interne Beheersing speelt een belangrijke rol binnen het interne risicobeheersings- en controlesysteem. Met audits worden bij de Key specifieke risico's beoordeeld en wordt ook getoetst of interne beheersingsmaatregelen continu werken.

Het interne risicobeheersings- en controlesysteem van De Key maakt deel uit van het Beleid Audit & Interne Beheersing. Dit beleidsdocument heeft als doel inzicht te verschaffen in de verschillende onderdelen van het interne risicobeheersings- en controlesysteem. Het scheidt ook de kaders en uitgangspunten, aan de hand waarvan de betreffende onderdelen verder worden ingevuld.

Intern risicobeheersings- en controlesysteem



Zowel de externe omgeving waarin De Key opereert, als de effectiviteit en efficiëntie van onze interne organisatie, brengen naast kansen ook risico's met zich mee. Die risico's kunnen beïnvloeden of we onze doelstellingen halen. In 2014 hebben we er daarom voor gekozen om deze risico's volgens een thematisch overzicht te analyseren en te rapporteren. De komende jaren werken we dit risico-overzicht verder uit, net als de rapportages.

Hierna vindt u een selectie van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee De Key wordt geconfronteerd.

Externe ontwikkelingen

Het is nog onzeker wat de gevolgen zullen zijn van wet- en regelgeving op de bediening van onze doelgroepen. Hierbij gaat het in de eerste plaats om de herziening van de Woningwet en de uitwerking daarvan in Algemene Maatregelen van Bestuur. Nu de Eerste Kamer de herziene Woningwet heeft vastgesteld,

Thematisch risico-overzicht



is De Key de effecten daarvan op haar strategisch beleid en governance aan het uitwerken in een plan van aanpak. Ook de effecten op de leningen- en projectenportefeuille worden onderzocht. Meer informatie hierover vindt u in hoofdstuk 9.

In de voorbereiding op de begroting 2016 onderzoeken we ook de effecten van andere wetswijzigingen, waaronder het nieuwe Woningwaarderingssstelsel, de nieuwe energielabelcertificering en de Warmtewet.

De lage rente heeft voor De Key een positief effect op de rentelasten door renteherzieningen. Het renterisico is ruimschoots onder de norm van zowel het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als onze eigen norm zoals vastgelegd in het Treasurystatuut. De liquiditeitspositie laat zien dat De Key in 2014 voldoende liquide middelen beschikbaar heeft en dat investeringen uit eigen middelen gefinancierd kunnen worden.

De inflatie is in 2014 fors lager uitgevallen dan in de begroting 2014 is opgenomen. Daarnaast zijn ook de toekomstverwachtingen over groei van de inflatie naar beneden bijgesteld.

De wet- en regelgeving heeft ook effect op onze huurders en potentiële kopers. De inkomens van onze huurders blijven achter onder druk van overheidsmaatregelen. Tot nu toe weet De Key het risico op huurachterstanden te beheersen.

De verkoopmarkt in Amsterdam heeft zich in 2014 positief ontwikkeld. Daarnaast is ten opzichte van de jaarrekening 2013 de verwachting rooskleuriger. De vraag naar en de ontwikkeling van de verkoopprijzen kunnen echter negatief beïnvloed worden door de op handen zijnde wijziging van verkoop bevorderende maatregelen en door veranderingen in besteedbaar inkomen en consumentenvertrouwen. Onze mogelijkheden om te investeren in de kwaliteit van onze woningvoorraad, worden bepaald door de omvang van de desinvesteringstroom samen met de omvang van het exploitatieresultaat.

Interne borging

De Key is bezig haar missie en visie te herzien. Als we onze nieuwe missie en visie hebben vastgesteld, voeren wij een nieuwe strategische risico-inventarisatie uit. Dan operationaliseren we de relevante risico's naar beheersmaatregelen, die we borgen binnen de organisatie.

De Key bekijkt continu hoe ze haar interne beheersings- en controlesysteem verder kan verbeteren. In 2014 heeft De Key een externe partij opdracht gegeven om een scan uit te voeren op hoe wij onze risicovolle werkprocessen hebben geregeld. De verbetermogelijkheden die hieruit naar voren kwamen, borgen wij in onze organisatie en processen. In 2015 werken we andere onderwerpen uit, waaronder privacy.

Auditing

Vanaf 2014 voert de afdeling Audit & Interne Beheersing het Auditjaarplan uit. Op basis van objectief en onafhankelijk onderzoek is het interne beheersings- en controlesysteem op verschillende onderwerpen beoordeeld. Hiertoe zijn in totaal tien audits gedaan. Vanwege het specialistisch karakter heeft De Key ervoor gekozen om de audit op de treasuryactiviteiten door een externe partij te laten uitvoeren.

In de managementteams wordt de voortgang van resterende verbeteracties vanaf 2015 ieder kwartaal besproken, in aanwezigheid van de medewerker Audit & Interne Beheersing. Hij bespreekt de resultaten van alle auditwerkzaamheden, zowel de individuele auditrapportages als de effectieve opvolging van de actieplannen, met de directie en met de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Integriteit

Ook in 2014 heeft de organisatie zich intensief beziggehouden met het onderwerp integriteit. Integriteitsissues worden actief besproken in de werkoverleggen. Drie integriteitsincidenten die kort na elkaar plaatsvonden, hebben ertoe geleid dat er intern extra bijeenkomsten zijn georganiseerd. Hierbij is speciaal aandacht besteed aan de direct betrokken teams.

Gedurende het hele jaar zijn dilemmatrainingen georganiseerd voor medewerkers. Hierbij ging het vooral over bewustwording, praktijksituaties herkennen, met elkaar in gesprek gaan over praktijksituaties en ervaringen en adviezen delen. De begrippen dilemma's en integriteit leven onder het personeel. Door de overleggen en trainingen hierin groeit de bewustwording, de transparantie en ook de bereidheid om ervaringen te delen. De dilemmatrainingen en werkoverleggen over integriteit worden in 2015 voortgezet.

In 2014 zijn in totaal tien integriteitdilemma's gemeld. De afdelingen Personeel & Organisatie (P&O) en Juridische Zaken en het management onderzoeken alle meldingen. In twee gevallen gaf dit aanleiding om de arbeidsovereenkomst met de betrokken medewerker te ontbinden. In twee andere gevallen heeft het geleid tot een schriftelijke waarschuwing. P&O zorgt ervoor dat de incidenten aandacht krijgen in de managementteams. Leidinggevend informeren de medewerkers tijdens team overleggen over preventieve maatregelen of aanpassingen van bestaande afspraken.

In samenwerking met de ondernemingsraad is een start gemaakt om het integriteitshandboek inclusief bijlagen te actualiseren. Hierin worden ook de voorschriften van de werkkostenregeling nadrukkelijk meegenomen. In 2015 wordt dit afgerond.

Ook in de RvC is integriteit regelmatig onderwerp van gesprek. Mede naar aanleiding van deze gesprekken scant een bureau een aantal processen, waarin onder andere wordt gekeken naar fraudegevoeligheid.

Visitatie en overige kwaliteitsmetingen

Visitatie

De Key is in 2012 voor het laatst gevisiteerd door visitatiebureau Cognitum (voorheen Resources Global Professionals) over de periode 2008-2011. In 2016 wordt De Key gevisiteerd over de periode 2012-2015.

KWH-participatielabel

De Key laat periodiek de participatiemeting uitvoeren door onderzoeksbureau KWH. De laatste meting is in 2012 gedaan.

Huurdertevredenheid

De huurdertevredenheid is een vast onderdeel geweest van de kwartaalrapportages aan de directie en de RvC. KWH heeft in 2014 de huurdertevredenheid gemeten.

Om de huurdertevredenheid te kunnen vergelijken met die van vorig verslagjaar, vindt u ook de cijfers van 2013 in de tabel hierna. De meetmethode is op een aantal punten anders dan in 2013. De onderdelen 'bereikbaarheid/telefonische dienstverlening' en 'communicatie/informatie' zijn samengevoegd tot 'contact'. Daarnaast is het onderdeel 'verkoop woningen' (tevredenheid over van De Key gekochte woningen) aan de meting toegevoegd. In 2014 is het onderdeel 'afhandeling klachten' op een andere manier gemeten, waardoor de score op dit onderdeel gemiddeld lager uitviel.

Algemene tevredenheid huurders in 2014 t.o.v. 2013

Categorieën	Score 2014	Score 2013
Bereikbaarheid en telefonische dienstverlening	-	6,4
Communicatie en informatie	-	6,5
Contact	6,5	-
Woning zoeken	7,2	7,0
Woning betrekken	7,3	7,6
Woning verlaten	6,9	7,5
Uitvoering reparaties	7,6	7,0
Planmatig onderhoud	8,0	7,2
Afhandeling klachten	5,4	6,0
Verkoop woningen	7,3	-
TOTAAL CIJFER	7,0	6,9

De directie had voor 2014 een minimale KWH-score van 7,2 als norm gesteld. Het behalen van deze norm is voor de medewerkers van De Key gekoppeld aan een deel van de variabele eindejaarsuitkering in 2014. Een nadere toelichting hierop vindt u in hoofdstuk 8.

Strategie en beleid

In 2014 is De Key begonnen om een nieuw strategisch beleidsplan op te stellen.

Om een nieuwe strategie te vormen hebben we het eerste halfjaar in- en extern informatie verzameld, onder andere aan de zogenoemde verhalentafels. Daar gingen medewerkers van De Key met elkaar in gesprek over wat ze in hun omgeving voorbij zien komen en wat er in de organisatie wringt. Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd met de huurders, met de gemeenten en met andere partijen.

Alle informatie uit deze ontmoetingen en overleggen is gebundeld in een gespreksnotitie die de denkrichting schetst voor onze nieuwe strategie. Op 6 oktober is deze notitie gepresenteerd aan medewerkers. Vervolgens is deze breed verspreid via internet en intranet en besproken met onze medewerkers, de gemeenten Amsterdam, Diemen en Zandvoort, met de huurdersvereniging Amsterdam, met onze eigen huurderskoepel Arcade en met onze collega-corporaties in Amsterdam.

In het najaar is een gespreksnotitie over ons verdienmodel uitgewerkt. Ook deze notitie is in- en extern verspreid. We zijn ook hierover in gesprek gegaan met onze omgeving en met de organisatie. In januari 2015 is de voorlopige missie en visie vastgesteld. De thema's voor de strategie werken we in 2015 verder uit en in het najaar van 2015 stellen we de strategie definitief vast.

Huisvesten van onze doelgroepen

De Key werkt voor de volgende doelgroepen:

- woningzoekenden die minder dan € 34.678,- verdienen en dus in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;
- studenten die wij veilige en betaalbare woningen bieden in Amsterdam;
- mensen die zelfstandig kunnen wonen met begeleiding van zorg- en welzijnscollega's;
- senioren die lang zelfstandig wonen in een comfortabele woning met goede zorg en buurtvoorzieningen;
- woningzoekenden die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, omdat ze tussen de € 34.678,- en € 48.750,- verdienen.

De laatste groep bieden wij de keuze tussen de huur van een vrije sector woning tot € 955,- en een betaalbare koopwoning.

We zien dat de regelgeving soms tot onbedoelde en onvoorziene effecten leidt. Wij noemen enkele voorbeelden.

De € 34.678,-grens maakt dat het aantal ingeschreven alleenstaande woningzoekenden toeneemt. Met een inkomen onder deze grens kom je voor een sociale huurwoning in aanmerking. Deze grens correspondeert echter niet met de huurtoeslaggrenzen, waardoor de huurquote soms te hoog wordt. Veel woningen van De Key liggen in aantrekkelijke wijken en kunnen dus makkelijk doorgezet worden naar de vrije sector met een streefhuur boven de € 955,-. Door onze relatief lage gemiddelde huurprijs bij zittende huurders wordt dit grote huurpotentieel niet gerealiseerd. Als huurwoningen vrijkomen, streven we er wel naar dit potentieel te halen, met huurverhogingen volgens ons huurbeleid. Wij hebben de huurinkomsten nodig om onze kasstromen positief te houden. Daardoor kan de betaalbaarheid voor doelgroepen onder druk komen te staan.

Ons antwoord op 'goed wonen' is dat wij verschillende maatregelen toepassen. We sturen met onze portefeuillestrategie op het behouden van 88% van onze zelfstandige woningen in de sociale huur. Studentenwoningen toppen wij voor het grootste deel af op de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar. En voor huishoudens met kinderen en een inkomen lager dan € 29.325,- toppen wij de huur af op de eerste aftoppingsgrens.

Omvang en ontwikkeling portefeuille

De exploitatieportefeuille van De Key bestaat eind 2014 uit 37.732 verhuureenheden. De mutaties in 2014 lichten wij in deze paragraaf toe.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw gaat het om 60 woningen en 2 BOG-ruimten Amstelcampus Wibaut en de oplevering van Stadslandgoed Klarenbeek.

Aankoop

De aankopen betreffen de interne leveringen van Blok 62 door Driedee B.V. (18 woningen, 19 bergingen en 63 parkeerplaatsen) en van de Ibisweg door de Exploitatiemaatschappij B.V. (22 BOG-ruimten).

Verkoop van woningen en parkeerplaatsen

De Key heeft in 2014 in totaal 452 woningen verkocht en geleverd (inclusief 4 complexmatige verkopen), waarvan 110 aan zittende huurders. Daarnaast zijn er 9 parkeerplaatsen verkocht en 4 BOG-eenheden.

Omvang en ontwikkeling portefeuille (TI)

	Stand 2013	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Ov. Mutaties	Stand 2014
Woningen	32.598	60	18	-452	-85	65	32.204
BOG	1.464	3	22	-4	-6	5	1.484
Parkeren	3.471	-	63	-9	-26	22	3.521
Woon - zorg	282	-	-	-	-	0	282
Overig	230	-	19	-	-1	-7	241
TOTAAL	38.045	63	122	-465	-118	85	37.732

Verdeling verhuureenheden naar gemeente

Gemeente	Zelfstandig	Onzelfstandig	BOG ¹⁾	Parkeren	Woonzorg	Overig	Totaal
Amsterdam	24.216	3.502	1.373	3.148	101	180	32.520
Diemen	940	783	45	14	181	2	1.965
Zandvoort	2.534		66	359		59	3.018
Hillegom	209						209
De Bilt		20					20
TOTAAL	27.899	4.305	1.484	3.521	282	241	37.732

1) Bedrijfsroerendgoed

Van de woningen die De Key in 2014 uit de bestaande voorraad heeft verkocht, had 78% een verkoopprijs tot € 225.000,-. Deze verkoopprijs ligt binnen het bereik van de secundaire doelgroep, de middeninkomens. De Starters Renteregeling draagt eraan bij dat woningen bereikbaar worden voor deze doelgroep.

Sloop

De voorraad is afgenomen wegens sloop op Sophiaweg (37 woningen, 26 parkeerplekken en 1 berging), Kop Wibaut (42 woningen en 4 BOG) en Vinkenstraat (5 woningen en 2 BOG).

Overige mutaties

Onder de post overige mutaties verwerken we de administratieve correcties op ons bezit.

Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling

Het huurprijsbeleid van De Key is erop gericht betaalbare en passende huisvesting te bieden aan huishoudens met een inkomen lager dan € 34.678,-. Daarbij zoeken we altijd naar een evenwicht tussen prijs en kwaliteit. Bij zelfstandige sociale huurwoningen streven we naar een huurprijs van 100% van de maximale huur, op grond van het Woningwaarderingssysteem. In 2014 hebben wij 94% van onze zelfstandige huurwoningen verhuurd binnen de grenzen van de sociale huur.

Percentage zelfstandige woningen van De Key naar rekenhuur per 31 december 2014 in Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Hillegom

	Huurklassen ¹⁾	2014	2013
Goedkoop	< € 389,05	25%	30%
Betaalbaar	€ 389,06 - € 596,75	51%	51%
Maximale huurgrens	€ 596,76 - € 699,48	17%	12%
Vrije sector middel duur	€ 699,49 - € 955	5%	5%
Vrije sector duur	> € 955	2%	2%
TOTAAL		100%	100%

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

Inkomensafhankelijke aftoppingen

Als gevolg van de Donnerpunten nam de beschikbaarheid van kleine meerkamerwoningen af. Met de inzet van de inkomensafhankelijke aftopping, bieden wij meerpersoonshuishoudens met kinderen een passende woning op maat aan, met een huur van maximaal € 596,76. Deze huurders komen hiervoor in aanmerking als het verzamelinkomen niet boven de € 29.325,- uitkomt.

Huurverhoging

De Key heeft per 1 juli 2014 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd op basis van het inflatiepercentage van 2,5% en een inkomensafhankelijke opslag. De opslag is verdeeld in drie categorieën: 1,5%, 2,0% en 4,0%. De Key heeft de huren in 2014 gemiddeld (ongewogen) met 4% verhoogd. Huurders van woningen die op korte termijn in aanmerking komen voor sloop of renovatie en lopende huurcommissiezaken zijn uitgesloten van de huurverhoging 2014.

De gezinnen uit de primaire doelgroep die tussen 1 januari en 1 juli 2014 een woning huren of hebben gehuurd en gebruik gemaakt hebben van bovengenoemde aftoppingsregeling, hebben geen huurverhoging gekregen met ingang van 1 juli 2014. Zo komt hun huur niet meteen boven de aftoppingsgrens. Op verzoek van de gemeente Amsterdam heeft De Key geen huurverhoging toegepast op de door de gemeente aangewezen huurdersgezinnen die in aanmerking komen voor het armoedebeleid van de gemeente Amsterdam, en een rekenhuur hebben boven de € 596,75. Het gaat hier om gezinnen met een langdurig inkomen onder de 110% van de bijstandsnorm.

Contact met huurders: naar een optimale online dienstverlening

De afgelopen jaren zijn binnen De Key veel initiatieven ontplooid en projecten gestart om de online dienstverlening aan onze huurders te verbeteren. Helaas ontbrak een logische samenhang tussen deze projecten en was de besluitvorming vooral afdeling georiënteerd in plaats van organisatie breed. Daarom is eind november 2013 besloten deze initiatieven, als projecten, onder te brengen in een overkoepelend programma Online dienstverlening. Er is een programmamanager aangesteld, een stuurgroep gevormd als beslissend en sturend orgaan en een werkgroep samengesteld.

Doelstelling van het programma

Het doel van het programma Online dienstverlening is alle lopende en nieuwe projecten voor digitale dienstverlening in samenhang uit te voeren. Uiteindelijke doel is dat de dienstverlening van De Key 7x24 uur digitaal beschikbaar is voor de huurder, de dienstverlening verbetert en dat de processen en werkzaamheden efficiënter en effectiever worden uitgevoerd.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat onze huurders het steeds vanzelfsprekender vinden dat zij snel en efficiënt worden geholpen via de digitale communicatiemiddelen. De Key heeft als ambitie een klantgerichte organisatie te zijn die haar huurderswensen kent. Daarom willen we onze digitale dienstverlening ook laten aansluiten bij de behoeften van onze klanten en zorgen voor een efficiëntere manier van werken. Waar mogelijk digitaliseren we de dienstverlening en waar nodig blijven we persoonlijke dienstverlening inzetten.

Opbrengsten projecten

Reserveringssysteem

Als resultaat van dit project is in oktober 2014 een volledig ontwikkeld en geïmplementeerd reserveringssysteem voor short stay studenten opgeleverd en in gebruik genomen. 95% van de studenten zoekt en boekt via dit systeem hun kamer. Ook regelen ze gelijk online de betaling en het ondertekenen van de huurovereenkomst.

Let's Fix

Met dit project is een pilot gestart waarbij de afdeling Onderhoud huurders bij reparatieverzoeken op afstand hulp biedt, in de vorm van beeldgesprekken. De Key gebruikt de uitkomsten om inzicht te verkrijgen in alternatieve oplossingen voor eenvoudige reparaties. Daarbij is aandacht voor de technische uitvoerbaarheid, klanttevredenheid en de integratie van deze nieuwe werkwijze in ons dagelijks proces. De pilot heeft tot 1 september 2014 gelopen en is daarna geëvalueerd. Deze pilot heeft aangetoond dat het technisch mogelijk is om op

Nieuwe verhuringen in 2014

	Sociaal ¹⁾	Short Stay Facilities	Studenten- huisvesting	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen < € 34.678,-	849	2.753	2.117	5.719	99,8%	Min 90%
Gezinsinkomen > € 34.678,-	13	-	-	13	0,2%	Max 10%
TOTAAL	862	2.753	2.117	5.732	100,0%	100%

1) Exclusief intermediaire verhuur

Aantal verhuringen naar doelgroepen

	2014	2013
Sociale verhuur	862	928
Binnenlandse studenten	2.117	2.090
Buitenlandse studenten (SSF)	2.753	2.852
Vrije sector ¹⁾	276	335
Parkeren	587	341
BOG	157	193
TOTAAL	6.752	6.739

1) Inclusief verhuringen in extern beheer

afstand onze doelgroepen van dienst te zijn en dat dit bijdraagt aan de efficiency in het reparatieproces. Bij het bepalen van de strategie rondom onze dienstverlening besluiten wij of dit project verder wordt uitgerold.

Online betalen

Met dit project is inzichtelijk gemaakt van welke manieren van (uit)betalen De Key gebruik maakt. Daarnaast loopt er nog een onderzoek naar een uitbreiding van online betalen met IDEAL of creditcard. De uitkomst van dit project is onderdeel van de ontwikkeling van de nieuwe website van De Key, waarvan de lancering gepland staat in 2015.

Toewijzing 2014 en (bijzondere) verhuringen

Toewijzingsafspraken gemeente Amsterdam

In 2014 heeft De Key 74% van de nieuwe verhuringen onder de aftoppingsgrens verhuurd. Daarmee voldoen wij ruim aan de afspraak met de gemeente Amsterdam om minimaal 50% van de huurwoningen te verhuren onder de aftoppingsgrens van € 596,- (prijspeil 2014).

Aandeel verhuringen¹⁾ afgezet tegen de huurklassen in Amsterdam

	Afspraak BADS II	Resultaat De Key
Percentage verhuringen tot € 596	Min 50%	74%
Percentage verhuringen van € 596 - € 699	n.v.t.	17%
Percentage verhuringen vanaf € 699	Max 25%	9%
EINDTOTAAL		100%

1) Alleen sociale huurwoningen, vrijesectorwoningen en studentenwoningen

Toewijzing van woningen in de sociale huur

In 2014 sloot De Key 99,8% van haar nieuwe huurcontracten in de sociale huur af met huishoudens met een verzamelinkomen tot en met € 34.678,-. Wij voldoen hiermee ruimschoots aan de norm van minimaal 90%.

Aantal verhuringen 2014 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal
Sociale verhuur	675	14	151	22	862
Studentenhuisvesting	1.615	502			2.117
Short Stay Facilities	2.352	401			2.753
Vrije sector	252	1	22	1	276
Parkeren	567		20		587
BOG	153	1	3		157
EINDTOTAAL	5614	919	196	23	6.752

In 2014 is het aantal nieuwe verhuringen in de sociale verhuur en de vrije sector in totaal afgenomen met 122 ten opzichte van 2013. Dit komt voornamelijk omdat na mutatie meer woningen voor verkoop zijn aangeboden en ook zijn verkocht.

De leegstand van parkeergelegenheden heeft in 2014 bijzondere aandacht gekregen, onder andere door een speciale website te ontwikkelen. Het aantal verhuringen is in 2014 fors toegenomen.

Verhuurwijze sociale huurwoningen

De Key biedt haar sociale huurwoningen in Amsterdam en Diemen aan via de aanbiedingsmodule van Woningnet en in Zandvoort via Woonservice Zuid-Kennemerland. De woningen in Hillegom verhuren wij via Woonzicht. Daarnaast verhuren wij woningen via directe bemiddeling, zoals woningruil, coöptatie of urgente verhuringen in het kader van begeleid wonen. In de tabel hierna staan de verhuringen op basis van categorie en verhuurwijze.

Verhuringen naar categorie en verhuurwijze

Doelgroep	Verhuurwijze	Amsterdam	Diemen	Hillegom	Zandvoort	Totaal
Regulier	Woningnet	458	10	22	99	589
	Directe bemiddeling	8			26	34
Sociaal beheer	Woningnet	39	1		7	47
	Directe bemiddeling	1			5	6
Stadsvernieuwing	Woningnet	4			1	5
	Directe bemiddeling				1	1
Begeleid wonen	Woningnet	11				11
	Directe bemiddeling	30				30
Atelierwoning	Woningnet	1				1
	Directe bemiddeling					0
MIVA/WMO	Woningnet	4			1	5
	Directe bemiddeling				1	1
WIBO	Woningnet	6	1			7
	Directe bemiddeling				1	1
Woningruil	Woningnet	1				1
	Directe bemiddeling					0
Coöptatie	Woningnet	7				7
	Directe bemiddeling	69				69
COA	Woningnet	32	2		6	40
	Directe bemiddeling				2	2
Overig	Woningnet	1				1
	Directe bemiddeling	3			1	4
TOTAAL		675	14	22	151	862

Verhuring aan speciale doelgroepen

De Key stelt woonruimte beschikbaar voor mensen uit de dak- en thuislozenopvang, statushouders en bewoners die als gevolg van overlast of stadsvernieuwing in aanmerking komen voor andere woonruimte. Met de verhuur van WIBO-woningen en woningen met MIVA/WMO-aanpassingen maken wij het huurders mogelijk om langer zelfstandig te wonen. Gezinnen met een lager inkomen krijgen voorrang op een meerkamerwoning. Ook

huurders die zich inschrijven voor een coöptatiewoning met gedeelde voorzieningen en huurders die woningruil overeenkomen, helpen wij aan een woning. De inkomens van alle nieuwe huurders toetsen wij volgens de toewijzingsregels.

Sociale huurwoningen aanbieden (BBSH-tabel)

De Key ontvangt jaarlijks een overzicht van de sociale huurwoningen die zij via de aanbiedingsmodules van Woningnet, Woonservice Zuid-Kennemerland en Woonzicht verhuurt op basis van de voorwaarden uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In de tabel hierna zijn deze verhuringen opgenomen. De huurklassen in onderstaande tabellen zijn conform de huurgrenzen 2014 opgesteld door het ministerie van Wonen en Rijksdienst.

Verhuringen via Woningnet Amsterdam, Woonservice Zuid-Kennemerland en Woonzicht Hillegom

Een persoon	Inkomen	Gemeente	Huur <= € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 556,82	Huur > € 556,82	Totaal	
< 65 jaar	< € 21.600	Amsterdam	-	1	238	239	
		Diemen	-	-	2	2	
		Zandvoort	-	-	6	6	
		Hillegom	-	-	12	12	
	>= € 21.600	Amsterdam	-	6	77	83	
		Diemen	-	-	-	0	
		Zandvoort	-	67	-	67	
		Hillegom	-	-	7	7	
	>= 65 jaar	< € 21.600	Amsterdam	-	4	53	57
			Diemen	-	-	3	3
Zandvoort			-	-	-	0	
Hillegom			-	-	-	0	
>= € 21.600		Amsterdam	-	7	9	16	
		Diemen	-	-	-	0	
		Zandvoort	-	13	-	13	
		Hillegom	-	-	-	0	
Subtotaal			0	98	407	505	
Twee personen		Inkomen	Gemeente	Huur <= € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 556,82	Huur > € 556,82	Totaal
< 65 jaar	< € 29.325	Amsterdam	-	-	67	67	
		Diemen	-	-	2	2	
		Zandvoort	1	-	-	1	
		Hillegom	-	-	2	2	
	>= € 29.325	Amsterdam	-	-	4	4	
		Diemen	-	-	-	0	
		Zandvoort	-	-	1	1	
		Hillegom	-	-	1	1	
	>= 65 jaar	< € 29.325	Amsterdam	-	-	8	8
			Diemen	-	-	1	1
Zandvoort			-	-	-	0	
Hillegom			-	-	-	0	
>= € 29.325		Amsterdam	-	-	2	2	
		Diemen	-	-	1	1	
		Zandvoort	-	-	-	0	
		Hillegom	-	-	-	0	
Subtotaal			1	0	89	90	

Verhuringen via Woningnet Amsterdam, Woonservice Zuid-Kennemerland en Woonzicht Hillegom -
aantal toewijzingen 2014 (vervolg)

Drie of meer personen	Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 389,06	Huur € 389,06 t/m € 574,35	Huur > € 574,35	Totaal		
< 65 jaar	< € 29.325	Amsterdam			79	79		
		Diemen			5	5		
		Zandvoort			2	2		
		Hillegom				0		
	≥ € 29.325	Amsterdam			6	6		
		Diemen				0		
		Zandvoort		24		24		
		Hillegom				0		
		≥ 65 jaar	< € 29.325	Amsterdam			3	3
				Diemen				0
Zandvoort						0		
Hillegom						0		
≥ € 29.325	Amsterdam					0		
	Diemen					0		
	Zandvoort					0		
	Hillegom					0		
	Subtotaal			0	24	95	119	
	TOTAAL			1	122	591	714	

Invulling van de vrije beleidsruimte

De Key voldoet in 2014 alleen in Diemen niet aan de invulling van de vrije beleidsruimte, zoals met de verschillende gemeenten is afgesproken. Voor de overige gemeenten voldoen we wel aan de afspraken voor de vrije beleidsruimte.

Invulling vrije beleidsruimte (5% regeling)

Amsterdam	Aantal verhuringen sociaal	Sociaal beheer	Beleidsruimte benut	Ruimte
2014	675	40	6%	5%
2013	758	18	2%	5%

Diemen 3%-regeling	Aantal verhuringen sociaal	Passende woningtoewijzing ¹⁾	Beleidsruimte benut	Ruimte
2014	14	1	7%	3%
2013	22	1	5%	3%

Zandvoort 30%-regeling	Aantal verhuringen sociaal	Passende woningtoewijzing ¹⁾	Beleidsruimte benut	Ruimte
2014	151	12	8%	30%
2013	120	5	4%	30%

Hillegom 2%-regeling	Aantal verhuringen sociaal	Passende woningtoewijzing ¹⁾	Beleidsruimte benut	Ruimte
2014	22	0	0%	2%
2013	28	0	0%	2%

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

Zandvoort

In het tweede kwartaal van 2014 is De Key gestart met het experiment Passend Wonen. Het experiment is ontwikkeld in samenspraak met een klankbordgroep, waarin huurders van De Key in Zandvoort en de gemeente Zandvoort vertegenwoordigd waren. Het doel van Passend Wonen is om meer mensen passend bij hun situatie te laten wonen. In 2014 heeft De Key totaal veertien woningen toegewezen via Passend Wonen. Dit is een mooi resultaat. Acht huurders ouder dan 65 hebben hun eengezinswoning verlaten en zijn verhuisd naar een appartement. Hierdoor zijn eengezinswoningen vrijgekomen voor zittende huurders uit Zandvoort. Die woningen zijn aangeboden aan huishoudens met kinderen. In 2015 en in 2016 wordt het experiment geëvalueerd.

Toewijzingen vrije sector woningen

Aantal verhuringen vrije sector woningen

Gemeente	Huur € 699,48 t/m € 955,-	Huur € 955,- t/m € 1.200,-	Totaal
Amsterdam	139	113	252
Diemen	1		1
Zandvoort	19	3	22
Hillegom	1		1
TOTAAL	160	116	276

In 2014 zijn 160 woningen vrije sector woningen beschikbaar gesteld voor gezinnen met een middeninkomen. Wij hebben in ons huurbeleid opgenomen dat het belangrijk is dat er voldoende woningen met een huurprijs tussen de € 699,48 en € 955,- beschikbaar zijn.

Met 139 verhuringen in de huurklasse tot € 955,- voldoet De Key aan de afspraak met de gemeente Amsterdam om minimaal 75 woningen aan te bieden aan de middengroep.

Toewijzingen studentenhuysvesting

Toewijzingen studentenhuysvesting

Huurklassen verhuringen	Huur <= € 389,-	Huur € 389,- t/m € 596,-	Huur > € 596,-	Totaal
Amsterdam	1.273	208	134	1.615
Diemen	467	33	2	502
TOTAAL	1.740	241	136	2.117

In 2014 heeft De Key 82% van de reguliere studentenwoningen verhuurd in de laagste huurklasse tot € 389,-. Dit is 3% hoger dan in 2013. Daarmee dragen wij structureel bij aan het aanbod van studentenwoningen in de laagste huurcategorie.

Studentenhuysvesting

De Key is met ruim 7.000 eenheden een van de grootste studentenhuysvesters van Amsterdam. Circa 20% van het studentenbezit is bewoond door internationale studenten.

Omdat buitenlandse studenten regelmatig een aantal weken of maanden studeren in Nederland, verhuren wij de eenheden SSF soms meer keren per jaar.

Voorraadontwikkeling studentenhuysvesting

De Key doet er alles aan om de vergunningen van tijdelijke eenheden te verlengen. Op deze wijze houden we studentenwoningen zo lang mogelijk betaalbaar beschikbaar.

Tijdelijke eenheden in Amsterdam en Diemen

Bij de Stavangerweg/Gevleweg is de vergunning verlengd tot 31 oktober 2015. Dit betekent dat op 31 juli 2015 de eenheden leeg moeten zijn voor demontage.

De Key is voornemens om 116 containers van de Houthavens voor minimaal tien jaar te verplaatsen naar de Zuiderzeeweg. De verlengingsperiode voor de overige containerwoningen aan de Zuiderzeeweg is begin 2014 tot december 2019 bekrachtigd, met een optie op verlenging van maximaal 5 jaar.

Opleveringen en ontwikkeling

Met de oplevering van de tweede fase van de Amstelcampus aan het einde van 2014 heeft De Key 60 zelfstandige studentenwoningen toegevoegd aan het woningaanbod in Amsterdam. Daarnaast zijn de voorbereidingen gestart voor de bouw van 146 zelfstandige studentenwoningen aan de Pieter Vlamingstraat. De eerste paal gaat in mei 2015 de grond in.

Nieuwbouw projecten Zuidblokken fase 1 en ABC van Hall

De planvorming is gestart voor de nieuwbouw van 219 (on)zelfstandige woningen bij de Zuidblokken. De omgevingsvergunning is ingediend en de bouw start naar verwachting eind 2015. Verder is in 2014 opnieuw de nodige energie gestoken in de planvorming van de locatie ABC Van Hall (circa 178 studentenwoningen). Voor deze locatie is een ander bestemmingsplan noodzakelijk.

Internationale studenten (Short Stay Facilities)

Het aantal internationale studenten in uitwisselingsprogramma's, die gebruik maken van huisvesting van De Key, is in 2014 licht gedaald, net als in 2013. Dit komt doordat de exploitatie van de Houthavens binnen afzienbare termijn eindigt. Onderwijsinstellingen anticiperen hierop door bij gebrek aan vervangend aanbod van De Key uit te kijken naar beschikbare locaties van andere aanbieders die recent zijn opgeleverd.

Bedrijfsplan studentenhuysvesting

In 2014 hebben wij onder meer de volgende zaken uit het bedrijfsplan studentenhuysvesting gerealiseerd:

- de aansluitende verhuring en bezichtiging in bewoonde staat;
- het digitaal opzeggen van de huur en het aanvragen van de digitale betaling en aanmaning via e-mail bij SSF;
- het online reserveren en regelen van het huren van een studentenwoning voor SSF.
- De dienstverlening van de afdeling Studentenhuisvesting is verder aangepast aan de wensen van studenten, onder andere: het verhuurproces is verder gedigitaliseerd, de website Studentenwoningweb is vernieuwd en geoptimaliseerd.
- Een pilot uitbreiding beheer buiten kantooruren. Omdat we ervaring willen opdoen met beheer buiten kantooruren en in de weekeinden en als aanvulling op het reguliere beheer in deze complexen, is in oktober 2014 de pilot studentbeheerders gestart op de Rode Kruislaan en de H. Cleyndertweg. Deze pilot loopt tot 31 december 2015.

Zo maken we een stap naar meer klantgerichtheid en besparen we kosten. Het bedrijfsplan is eind 2014 afgerond en verdere acties zijn in het jaarplan 2015 opgenomen. We gaan onze dienstverlening nog verder digitaliseren, onder andere door contracten online af te sluiten en met het online uploaden van het bewijs van inschrijving onderwijsinstelling voor de campuscontractcontrole. Deze uitbreidingen geven we in 2015 verder vorm.

Huurachterstanden en schuldhulpverlening

In 2014 is de totale huurachterstand opnieuw gedaald.

In de huidige economische situatie groeit het risico dat huurders hun maandelijkse huur (tijdelijk) niet kunnen opbrengen. Wij voeren een actief beleid om huurachterstand te voorkomen en om zo nodig bijtijds hulp te bieden. Ons doel is daarbij te voorkomen dat huurachterstanden onoverkomelijk hoog worden. Het aantal dossiers is afgenomen en daar zijn we trots op. Dit betekent dat ons beleid zijn vruchten afwerpt. De gemiddelde vordering neemt echter wel toe, want er blijven situaties bestaan waarin een huurder niet of nauwelijks in staat is om zelfs de kleinste huurachterstand in te lopen.

De Key stuurt betalingsherinneringen, maar we zoeken ook persoonlijk contact met de huurders om ze te attenderen op de betalingsachterstand. Ontvangen huurders voor de tweede keer een betalingsbrief en reageren ze niet binnen zes weken op aanmaningen, telefoontjes en/of huisbezoeken, dan dragen wij de dossiers over aan de deurwaarder.

Percentage huurachterstand zittende huurders

Gemeente	Jaar	(On)zelfstandige woningen Aantal dossiers	Percentage bruto- jaarhuur
Amsterdam	2014	1.616	0,80%
	2013	1.798	0,90%
Diemen	2014	116	1,00%
	2013	172	1,54%
Zandvoort	2014	197	1,25%
	2013	237	1,54%
Hillegom	2014	8	0,55%
	2013	2	0,38%

Samenwerken tegen huurachterstanden, overlast, ontruiming en woonfraude

Vroeg Eropaf

Vroeg Eropaf is een samenwerkingsverband van de Amsterdamse woningcorporaties, de stadsdelen, Dienst Werk en Inkomen (DWI) en de Samenwerkende Organisaties Maatschappelijke dienstverlening Amsterdam (SOM). Deze samenwerking heeft als doel oplopende huurachterstanden te voorkomen en bewoners op tijd naar relevante hulpverlening te leiden.

In 2014 heeft De Key 290 huurders aangemeld bij Vroeg Eropaf. 172 (59%) van deze huurders zijn bereikt. In 2014 heeft Berenschot de resultaten van Vroeg Eropaf geëvalueerd en begin 2015 heeft De Key het rapport met aanbevelingen ontvangen om de effectiviteit te verbeteren.

Aanmeldingen Vroeg erop af

	2014	2013
Aantal ingebrachte dossiers	290	241

Overlast

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

Beleid op overlast

Het aantal meldingen waarbij een huurder van De Key is betrokken, is met ruim 30% gedaald, zowel in Amsterdam als (in iets mindere mate) in Zandvoort. In 2014 is het aantal meldingen voor bemiddeling in heel Amsterdam gelijk gebleven ten opzichte van 2013. Beter Buren meldt dat bewoners zich in toenemende mate zelf melden. Die trend zien we bij De Key al vanaf 2012 en deze komt overeen met de doelstelling om de zelfredzaamheid van onze huurders te versterken.

In de tabel hierna staat hoeveel meldingen De Key heeft geregistreerd in 2014.

Overlastzaken

Gemeente	Convenant	2014	2013
Amsterdam	Beter Buren	108	162
Diemen ¹⁾	n.v.t.	-	-
Zandvoort	Buurtbemiddeling	17	21
Hillegom ¹⁾	n.v.t.	-	-
TOTAAL		125	183

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

Ontruimingen en Woonfraude

De Key heeft in 2014 opnieuw minder sociale huurwoningen ontruimd als gevolg van huurachterstand. Ons beleid is om ontruimingen zo veel mogelijk te voorkomen. Er is wel een toename bij studenten. Bij studenten zijn we zeer streng en ontruimen we sneller. Deze doelgroep willen we niet onnodig met hoge schulden confronteren.

De Key pakt woonfraude steeds actiever aan. Het aantal ontruimingen en huuropzeggingen als gevolg van woonfraude is toegenomen van 66 in 2013 naar 78 in 2014. De aanpak van woonfraude loont, niet alleen vanuit een efficiënte bedrijfsvoering, maar ook om de leefbaarheid van complexen te verbeteren, de woonruimte eerlijk te verdelen en de mutatiegraad te vergroten. Vanaf 2015 heeft De Key de aanpak van woonfraude weer als kerntaak benoemd.

Aantal ontruimingen en huuropzeggingen wegens woonfraude en huurschuld

Doelgroep		Ontruimingen		Huuropzegging	Totaal
		Huurschuld	Woonfraude	Woonfraude	
Sociaal	2014	35	25	29	89
SH	2014	53	2	1	56
Vrije sector	2014	11	7	14	32
TOTAAL 2014		99	34	44	177
Sociaal	2013	49	25	29	103
SH	2013	42	1	2	45
Vrije sector	2013	7	3	6	16
TOTAAL 2013		98	29	37	164

Aantal ontruimingen ¹⁾ naar gemeente

	2014	2013
Amsterdam	109	96
Diemen	19	21
Zandvoort	5	10
Hillegom	-	-
TOTAAL	133	127

1) Exclusief huuropzeggingen.

Klachten en geschillen

Ons beleid is erop gericht om er altijd 'met de huurder uit te komen' en de weg naar de Geschillencommissie te voorkomen.

Klachten en geschillen

	2014	2013
Klachten	1033	698
Geschillen	5	6

Klachtenafhandeling

In 2014 is het aantal geregistreerde klachten toegenomen. Wij handelden 80% van de klachten binnen vier weken af en realiseerden hiermee onze interne doelstelling van 75%.

Geschillencommissie

In de tabel hierna staan de leden van de Geschillencommissies in 2014.

Samenstelling geschillencommissies

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

Behandelde geschillen

Gemeente	Onderwerp	Uitspraak geschillencommissie	Vervolgactie De Key
Amsterdam	Onderhoud en beheer	Gegrond	Preventief vervangen lampen
	Eindafrekening	Gegrond	Aanpassen eindafrekening en aanpassen inspectieformulier
	Opvragen dossier	Ongegrond	Niet van toepassing
	Servicekosten in VvE	Niet ontvankelijk	Beoordelen beleid
Diemen	-	-	-
Zandvoort	Toewijzing parkeerplaats	Gegrond	Compenseren bewoner
Hillegom	-	-	-

In 2014 hebben de geschillencommissie Amsterdam en de geschillencommissie Zuid-Kennemerland vijf geschillen behandeld. Eén klacht is door de geschillencommissies ongegrond verklaard en één bleek na behandeling toch niet ontvankelijk. Drie geschillen zijn gegrond verklaard.

Kwaliteit van woningen en beheer

De Key richt zich, behalve op onderhoud en nieuwbouw, ook op het verbeteren van haar bezit. Woningverbetering is een van de speerpunten van De Key, omdat woningen daardoor langer meegaan en de huurpotentie groter wordt. In 2014 heeft De Key ruim € 42 miljoen uitgegeven aan onderhoud, waarvan € 9 miljoen aan het verbeteren van de kwaliteit van woningen.

Kwaliteit van onze woningen

In 2014 heeft De Key in 288 woningen geisers vervangen door een alternatief systeem van warmwaterbereiding. Een groot aandeel hiervan is de aanleg van een collectieve warmtapwaterinstallatie in vier galerijflats in Amsterdam-Noord. De overige woningen zijn voorzien van een cv-combiketel. De Key komt hiermee een stap dichterbij het realiseren van haar doelstelling om voor 2016 alle open verbrandingstoestellen in haar woningen te vervangen.

Met deze maatregelen verhogen wij niet alleen de veiligheid in de woningen, maar krijgen de woningen soms ook een hoger energielabel. Hiermee stijgt de kwaliteit van de woningen en gaan de energiekosten voor de huurder omlaag.

Energielabel

In het kader van het verbeteren van haar bezit heeft De Key in 2013 een energielabelstappenplan opgesteld. Aan de hand daarvan zetten we stappen om onze doelstelling voor duurzaamheid te behalen, zoals die in de portefeuillestrategie is geformuleerd.

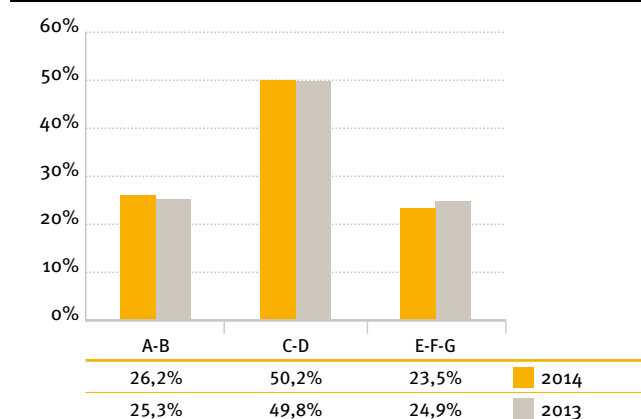
In 2014 heeft De Key van 601 woningen het energielabel verbeterd. In totaal zijn er 1.013 labelstappen gemaakt, vooral door cv-ketels te vervangen en isolatieglas aan te brengen.

Overzicht per categorie

De Key heeft de ambitie om vooral woningen met labels E, F en G in fasen te verbeteren. De eindstand van 2012 houden we als nulmeting aan. Van daaruit volgen we de komende jaren de vooruitgang van de energielabels, die we hebben ingedeeld in drie categorieën: goed (A, B), redelijk (C, D) en slecht (E, F, G). Voor woningen die jonger dan tien jaar zijn of

een monumentenstatus hebben, is een energielabel (nog) niet wettelijk verplicht.

Ontwikkeling energielabels¹⁾ over ons woningbezit



1) Exclusief monumenten

Projecten

De bouw- en projectenportefeuille van De Key is vooral gericht op activiteiten die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). In het DAEB-investeringsprogramma ontwikkelen we huurwoningen voor starters en studenten. Projecten – met name de koopprojecten en de huurwoningen in de vrije sector – voeren we alleen uit als het gaat om verplichtingen, of als het uit commercieel oogpunt ongewenst is om projecten stil te leggen. Het gaat hier bijvoorbeeld om vrije sector woningen in het hogere huursegment en/of bedrijfsnonroerend goed.

Nieuwbouw en renovatie in aanbouw

In 2014 is De Key gestart met de uitvoering van vier nieuwbouwprojecten, die in de tabel hierna staan.

Kop Wibaut

De 49 woningen in dit complex worden gerenoveerd tot betaalbare koopwoningen. Het project is gesitueerd in kleine complexen aan de Wibautstraat, de Eerste Oosterparkstraat en de Blasiusstraat. In december 2014 zijn de eerste drie woningen en een BOG-ruimte verkocht.

Nieuwbouw in aanbouw

Projectnaam	Aantal eenheden	Waarvan huur	Waarvan koop	Parkeren	BOG (in m ²)
Kop Wibaut	49	-	49	-	361
Blok 59	-	-	71	-	-
Sophiaweg	50	28	22	-	-
Deo Neo Haarlem ¹⁾	18	-	18	-	-

1) De Key heeft een deelneming van 50% in dit project.

Geplande oplevering uit renovatie of nieuwbouw

Projectnaam	Aantal woningen	Waarvan huur	Waarvan koop	BOG huur (in m ²)	Status
Klarenbeek	-	-	-	1.900	Opgeleverd
Amstelcampus Wibaut	60	60	-	480	Opgeleverd
HVO Poeldijkstraat	153	153	-	-	Plan gewijzigd; verkoop 2015

Blok 59

Blok 59 biedt 71 kopers de mogelijkheid om binnen de bouwvoorschriften een woning en eventuele parkeerplek te ontwikkelen naar eigen ontwerp en budget. De Key verkoopt de kavels waarop de kopers dit kunnen realiseren, de kopers zijn zelf verantwoordelijk voor het vervolg. Het project is gelegen op het meest oostelijke deel van IJburg, Haveneiland Oost. De voorverkoop is in december 2014 gestart.

Sophiaweg

In 2014 zijn 22 kopers eigenaar geworden van een woning aan de Sophiaweg. Daarnaast is de ontwikkeling gestart van 28 sociale huurwoningen waarvan de oplevering in het eerste halfjaar van 2015 is gepland.

Deo Neo, Haarlem

Het project Deo Neo in Haarlem is in 2014 de laatste fase ingegaan met achttien woningen. Van deze laatste fase zijn in 2014 negen woningen verkocht. De verwachting is dat het project in 2015 geheel is verkocht. De Key heeft een deelneming van 50% in dit project.

Geplande opleveringen aan de TI

In 2014 zijn twee van de drie geplande projecten opgeleverd. Eén project is niet opgeleverd en wordt in 2015 verkocht.

Klarenbeek

Het rijksmonument waarin zorgboerderij Klarenbeek is gevestigd, is sinds december 2014 in gebruik door zorginstelling Cordaan. Deze beschermde omgeving biedt cliënten met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening verschillende vormen van dagbesteding, waaronder helpen in de moestuin. Daarnaast wordt de theetuin op de boerderij opengesteld voor bezoekers die willen genieten van de omgeving en zijn de biologisch gekweekte groenten te koop.

Amstelcampus Wibaut

Aan de Van Musschenbroekstraat is in november de tweede fase opgeleverd van het project Amstelcampus Wibaut. Op het dak van dit complex met 60 zelfstandige studentenwoningen

zijn zonnepanelen aangebracht om de energiekosten te verlagen van de lift en de verlichting in de algemene ruimten. Op de begane grond komt een grand café met entree aan het Wibauthof en is ruimte voor bedrijven. De opening van het BOG-gedeelte staat gepland voor de zomer van 2015.

HVO Poeldijkstraat

Dit voormalig project is geannuleerd en onderdeel van de vaststellingsovereenkomst Nieuw Delflandplein zoals genoemd in de paragraaf 'Risico's afgebouwd in de verbindingen' (hoofdstuk 10).

Ik bouw betaalbaar Almere (Ibba) 2.0

Met het project Ik bouw betaalbaar Almere (Ibba) maken we particulier opdrachtgeverschap mogelijk voor kopers met een inkomen tussen de € 20.000,- en € 46.000,-. In 2014 zijn 96 kavels opgeleverd onder de eerste Ibba regeling. Er zijn nog 6 kavels in ontwikkeling onder deze regeling waarin De Key participeert. Daarnaast zijn 220 overeenkomsten met kopers gesloten via de SvN waarin de VOF Ibba participeert. Het aandeel van De Key bedraagt 112 overeenkomsten. De VOF Ibba heeft een externe financiering aangetrokken van € 2,5 miljoen ter financiering van deze overeenkomsten. Hiervan is € 1,0 miljoen opgenomen in rekening courant eind december 2014.

Bij het aangaan van de VOF Ik Bouw Betaalbaar Almere is afgesproken dat in totaal wordt deelgenomen voor 380 kavels/overeenkomsten. In 2014 zijn gesprekken met de Gemeente Almere gevoerd over de mogelijkheid om de samenwerking binnen de VOF Ibba uit te breiden. Deze gesprekken gaan in 2015 door.

Het concept waarin particulier opdrachtgeverschap via de SvN wordt geïnitieerd heeft ook concrete belangstelling van andere gemeenten en corporaties. In dat kader wordt in 2015 een Stichting opgericht die de licentie van dit product gaat uitrollen over Nederland. Tussen de stichting en de VOF Ibba wordt een licentieovereenkomst gesloten.

Verkopen

Door woningen te verkopen komt geld beschikbaar om te investeren in de bestaande huurwoningen en in nieuwbouw. Daarnaast komen wij met woningverkoop tegemoet aan de veranderende woonwensen van de samenleving en bevorderen wij de keuzemogelijkheden en de doorstroming van bewoners en woningzoekenden.

Totaal aantal verkochte verhuureenheden

Verkoop (verkocht en geleverd)	Soort verhuur- eenheid	2014	2013
<i>De Key (TI)</i>			
Bestaand bezit	Woningen	448	296
	Parkeren	9	8
Complexmatige verkoop	Woningen	4	4
	Parkeren		14
	BOG comm.	3	12
	BOG maatsch.	1	62
<i>Overige entiteiten</i>			
Verkopen uit transformatie/renovatie	Woningen	5	10
	BOG	2	-
Verkopen nieuwbouw projecten	Woningen	45	74
	Parkeren	65	56
	Bergingen	19	-
	Kavels	73	-
	BOG comm.	4	2

Op de kaarten staat de verkoop van alle verkochte eenheden uit bestaand bezit naar stadsdeel in Amsterdam, en het totaal aan verkopen in Zandvoort. Vooral in de stadsdelen Oost, Centrum en Zuid heeft De Key relatief veel bezit verkocht. In deze stadsdelen bieden wij dan ook 50% van onze verkoopwoningen aan. Net als vorig jaar blijven de verkopen in het stadsdeel Noord opvallend achter bij de verkopen in de andere stadsdelen.

Verkopen uit bestaand bezit

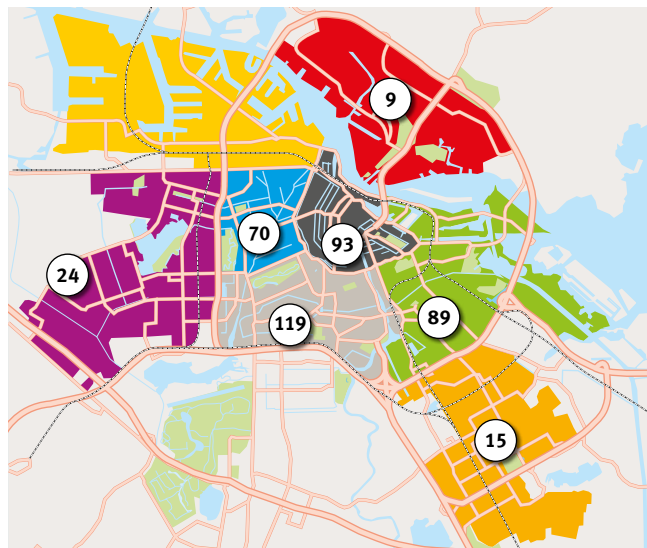
Verkoopvijver

Eind 2014 hebben achtduizend woningen het label verkoop (verkoopvijver). De woningen met dit label worden bij mutatie verkocht. De komende jaren wil De Key jaarlijks ongeveer driehonderd woningen verkopen. Deze ambitie sluit aan bij het convenant Bouwen aan de Stad II (BADS II), dat we hebben gesloten met de gemeente Amsterdam.

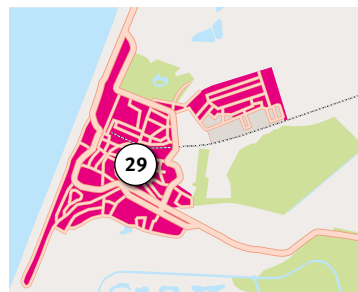
Verkopen uit bestaand bezit

De verkoopdoelstelling voor 2014 was 330 woningen. De Key heeft in 2014 448 voormalige huurwoningen verkocht en geleverd, waarvan 110 aan zittende huurders. Door het verkopen van de woningen bespoedigen we het financieel herstel van De Key en zorgen we ervoor dat we kunnen blijven investeren in

Amsterdam



Zandvoort



Stadsdelen Amsterdam

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

bestaande huurwoningen en nieuwbouw. De hogere realisatie van de verkopen is daarmee een bewuste keuze.

Aantal verkopen zelfstandige woningen in 2014

	2014	2013
Amsterdam	419	285
Zandvoort	29	11
TOTAAL	448	296

In 2014 heeft De Key sterk ingezet op verkoop. Om onze verkoopdoelstellingen te halen, hebben we het hele jaar ingezet op online marketing via social media, nieuwsbrieven en Google AdWords. Daarnaast zijn we ook aangehaakt bij de traditionele marketingacties zoals de halfjaarlijkse NVM Open Huizen Route.

Starters Renteregeling

In 2014 maakten 52 kopers gebruik van de Starters Renteregeling. Met de inzet van de Starters Renteregeling geven we meer mensen de kans om een huis te kopen. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,- (de middeninkomens).

Afwerkingsniveau woningen

Alle hiervoor genoemde acties zijn heel belangrijk geweest voor het succesvolle resultaat van De Key in 2014, maar de kwaliteit van de woning is en blijft hiervoor doorslaggevend. We zijn daarom blijven investeren in het afwerkingsniveau van de verkoop woningen. Denk hierbij aan gestucte wanden, een nieuwe badkamer of fris geschilderd houtwerk. De koopwoningenmarkt kenmerkt zich in belangrijke mate door kopers die wel een hypotheek kunnen krijgen, maar onvoldoende spaargeld hebben om zelf de woning te kunnen of willen opknappen. Hiernaast spelen ook nog de striktere hypotheekvoorwaarden. Kopers zijn bereid een hogere koopsom te betalen als het afwerkingsniveau van de woning daarmee in overeenstemming is.

Complexmatige verkoop

De Key heeft in 2014 de complexen in onderstaande tabel verkocht en geleverd.

Aantallen complexmatige verkoop

Complex	Woningen	Parkeren	BOG Maatsch.	BOG Comm.	Grond	Kopende partij
<i>De Key</i>						
Swammerdamstraat 42, huis	-	-	-	1	-	- Belegger
Zuidermolenweg 1, gerechtsgebouw	-	-	-	1	-	- Belegger
Emmaweg 22/Julianaweg 15, kerk	-	-	-	1	-	- Belegger
Emmaweg 24, kosterwoning	1	-	-	-	-	- Belegger
Hoogte Kadijk 17	3	-	-	1	-	- Belegger
<i>Verbindingen</i>						
Foelie II-panden	13	-	-	1	-	- Belegger
Oog op het IJ	-	-	-	57	-	- Belegger
Borchland	-	-	-	1	1	Belegger
Blok 20	-	-	-	-	1	Belegger
Ibisweg e.o.	-	-	-	22	-	- De Key
Donker Curtius van Hall	-	19	-	8.655 m ²	-	- De Key

Verkoop uit renovatie en nieuwbouw

De Key heeft in 2014 verkopen uit renovatie- en nieuwbouwprojecten gerealiseerd, die staan in de tabel hierna.

Verkoop uit renovatie en nieuwbouw

Projectnaam	Woningen	Parkeren	Bergingen	BOG	Grond/kavels
Verkopen transformatie/renovatie					
Blaauwlakenblok	1	-	-	-	-
Schellingpanden	1	-	-	1	-
Kop Wibaut	3	-	-	1	-
Verkopen uit nieuwbouw					
Binderij	-	2	-	2	-
IJburg-Oost, blok 62 ¹⁾	18	63	19	-	-
Wateringseveld, fase 3	-	-	-	-	9
Scheepmakerskwartier	-	-	-	-	39
Scheepmakerskwartier, kavel A/B	-	-	-	-	1
Deo Terrein, fase 4b, Haarlem	18	-	-	-	-
Deo Terrein, fase 5, Haarlem	9	-	-	-	-
Rieteland-Oost ²⁾	-	-	-	-	1
Sophiaweg, Zandvoort	-	-	-	-	22
Middengebied Noord	-	-	-	-	1
NDP	-	-	-	2	-
TOTAAL VERKOPEN	50	65	19	6	73

1) Betreft interne levering aan de toegelaten instelling

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

De Key ontwikkelt een aantal verkoopprojecten in haar verbindingen. In hoofdstuk 10 vindt u een toelichting op de verbindingenstructuur van De Key.

Kwaliteit in wijken en buurten

Woongerelateerde activiteiten van De Key helpen de leefbaarheid in de wijken en buurten te verbeteren.

De Key zet in op 100% beheer op alle complexen. Concreet dragen 46 beheerders eraan bij de leefomgeving veilig, heel en schoon te houden. Daarnaast houden we goed contact met onze stakeholders en samenwerkingspartners, zodat we van elkaars expertise kunnen profiteren, en samen een sluitend aanbod kunnen doen van diensten voor goed wonen.

In buurten en complexen zijn ook projecten ontwikkeld, waarin we met bewoners en organisaties samenwerken om de leefbaarheid te verbeteren. In dit hoofdstuk vindt u daarvan enkele voorbeelden.

Convenanten met samenwerkingspartners

Met een aantal partijen heeft De Key convenanten gesloten, waarin afspraken voor samenwerking zijn vastgelegd. Zo verwijzen wij huurders met een huurachterstand naar het project Vroeg Eropaf, om te voorkomen dat die achterstand te ver oploopt en tot huisuitzetting leidt. Bij beginnende burencollicten doen we een beroep op Beter Buren in Amsterdam en Buurtbemiddeling in Zandvoort, die vrijwilligers hebben opgeleid om te bemiddelen tussen partijen. Leidt een burencollic tot overlast, dan verwijzen wij door naar de Meldpunten Zorg en Overlast in de stadsdelen. Samen met Zoeklicht sporen wij onrechtmatige bewoning op.

Leefbaarheidsprojecten en buurt evenementen

De Key streeft ernaar de leefbaarheid te vergroten in samenspraak en samenwerking met bewoners. Hiertoe zijn in 2014 kleine en grote activiteiten georganiseerd. Een aantal mooie en effectieve voorbeelden hiervan delen we graag in dit jaarverslag.

Complex 40/ Het Atelier

In een complex in Nieuw West waren veel klachten over onveiligheid en ontevredenheid over de renovatie. Ook werd er veel zwerfvuil en parkeeroverlast op de binnenterreinen gemeld. In 2014 hebben we actie ondernomen om dit met de bewoners op te lossen, om samen de leefbaarheid te

verbeteren.

De Key is gestart met een actiedag Prettig Wonen doen we Samen, waaraan alle medewerkers van de regio hebben meegewerkt. Op deze dag is een enquête gehouden onder de bewoners en is vuil opgehaald op de binnenterreinen. Uit de enquête bleek dat de bewoners de meeste last hadden van de (parkeer)overlast op de binnenterreinen, inbraken en vandalisme. Omdat er veel leegstand was hebben we ervoor gekozen het parkeerterrein met de grootste overlast af te sluiten voor auto's en er bloembakken neer te zetten. Het parkeren is nu geconcentreerd op de twee overige parkeerterreinen.

In samenwerking met het stadsdeel, de politie, het Ministerie van Justitie en Zone 3 hebben we ingezet op verbetering van de veiligheid in het gebied. Uit politiecijfers bleek dat woninginbraken er meer dan gemiddeld voorkwamen. Op de binnenterreinen zijn camera's opgehangen. Ook heeft De Key nieuw hang- en sluitwerk aangebracht in de woningen die grenzen aan de openbare ruimte. Die voldoen nu aan het keurmerk Veilig wonen. De bewoners op de verdiepingen konden voor eigen kosten hun hang- en sluitwerk inbrekerproof laten maken.

Opruimactie Columbusplein

Volle trappenhuisen en bergingen leveren ergernis op en zijn onveilig. Om bewoners te motiveren hun portieken en zolders leeg te halen en leeg te houden, hebben we de samenwerking gezocht met de brandweer. Buurtvoorlichters zijn van deur tot deur gegaan om alle bewoners te informeren over de risico's bij brand en de eigen verantwoordelijkheid. Deze actie heeft de bewoners bewuster gemaakt en ook meer bereid tot de nodige opruimwerkzaamheden. Bewoners die niet zelf hun spullen naar beneden konden brengen, werden hierbij geholpen.

De kick-off was op het Columbusplein. Daarbij werden huisbezoeken afgelegd door de brandweer, Regio 2, Zone 3 en de bewonerscommissie, en werden rookmelders geplaatst. Ook de brandweer organiseerde een aantal activiteiten op het Columbusplein. In een brandcontainer konden bewoners bijvoorbeeld ervaren hoe het is om met brand of rook geconfronteerd te worden. Tot nu toe staan er in de meeste trappenhuisen geen spullen meer.

Kinderenergiecoaches

In 2014 zijn de eerste kinderenergiecoaches van Nederland opgeleid. De Key heeft dit geïnitieerd, omdat we duurzaamheid belangrijk vinden, maar ook om de bewoners zelfredzamer te maken en meer grip te helpen krijgen op de betaalbaarheid van hun energielasten.

South East Stars (SES) leidde samen met het Wijksteunpunt Wonen Zuidoost en De Key de kinderenergiecoaches op. Deze partijen hebben gezamenlijk een buurtenergiewinkel (BEW) voor kids opgezet. Vanaf 2015 gaan de kinderenergiecoaches deze winkel runnen. Met de BEW worden jonge bewoners zich bewust van hun energieverbruik en van mogelijke energiebesparende maatregelen aan en in hun woning. Hiermee leren zij hoe ze geld op energie kunnen besparen, en ze geven hun kennis hierover weer door aan anderen. Bovendien leiden de kinderenergiecoaches zelf weer andere kinderen op.

Timmerdorp Zandvoort

Afgelopen jaar heeft De Key een vakman beschikbaar gesteld voor het timmerdorp. In de laatste week van de zomervakantie bouwen kinderen tussen 8 en 12 jaar met elkaar een heel dorp. Samen bouwen en wonen kun je niet vroeg genoeg leren. Daarom levert De Key hier een bijdrage aan.

Belanghebbenden

Afspraken met gemeenten

Prestatieafspraken

Gemeente	Convenant	Termijn	Onderwerpen
Amsterdam	Bouwen aan de Stad (BADS II)	2011 - 2014	Beschikbaarheid huur- en koopwoningen en energielabelstappen
Amsterdam	Splitsen en verkoop	2008 - 2016	Sociale woningen beschikbaar stellen voor verkoop
Diemen	Prestatieafspraken	2013 - 2014	Sociale woningvoorraad, woonruimteverdeling, toewijzing zorgwoningen en leefbaarheid
Zandvoort	Prestatieafspraken	2013 - 2015	Kernvoorraad, verkoop, vrijesectorhuur, duurzaamheid en leefbaarheid
Hillegom	-	-	-

Amsterdam – BADS II

De belangrijkste afspraken met de gemeente Amsterdam in het convenant BADS II zijn aanbiedingsafspraken, het verkoopconvenant en 'de ongedeelde stad'. In oktober 2013 zijn de aanbiedingsafspraken aangepast en deze zijn verlengd tot 1 januari 2015.

Een belangrijke aanvulling was de incidentele maatregel om een- en tweoudergezinnen met minderjarige kinderen die huurtoeslag ontvangen én meerjarig zijn aangewezen op een inkomen van 110% van het bijstandsniveau, tegemoet te komen bij de huurverhoging. Afsproken is dat de gemeente haar woonkostenbijdrage inzet om de genoemde gezinnen financieel te ondersteunen, in het kader van het armoedebeleid. Wij hebben de gezinnen uit deze groep die zich bij De Key hebben gemeld, in 2014 vrijgesteld van huurverhoging.

Diemen

Begin 2013 heeft De Key met de gemeente Diemen nieuwe prestatieafspraken getekend voor een periode van twee jaar. Eind 2013 heeft deze gemeente een nieuwe woonvisie vastgesteld. Eind 2014 zijn De Key en de gemeente Diemen gesprekken gestart over deze woonvisie en wat de bijdrage van De Key daarin kan zijn.

Zandvoort

De prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort zijn in 2013 hernieuwd voor een periode van drie jaar. De afspraken zijn onderdeel van het bestuurlijk overleg tussen De Key en de gemeente.

Hillegom

De prestatieafspraken met de gemeente Hillegom zijn sinds 2011 niet verlengd. De Key heeft op dit moment geen prestatieafspraken meer met de gemeente Hillegom.

Huurderkoepel Arcade

Huurderkoepel Arcade

Gemeente	Leden Arcade	Huurders De Key	% deelname Arcade
Amsterdam	4.876	20.760	23%
Diemen	65	286	23%
Hillegom	90	208	43%
Zandvoort	194	2.485	8%

In 2014 heeft de directeur Wonen vijf keer met het bestuur van Arcade overleg gevoerd. Daarnaast vonden diverse overleggen plaats over uiteenlopende onderwerpen. Arcade heeft De Key gekwalificeerd advies gegeven over de volgende thema's:

- Portefeuillestrategie BOG 2013-2020
- Doelgroepen en duurzaamheid
- Waarborgsommen
- Service- en administratiekosten
- Huurverhoging 2014
- Seniorenlabel bij verkoop
- Zolders (mogen deze tot extra kamer worden omgebouwd?)
- Verkoopbeleid in gemengde complexen

Ook is in 2014 een aanzet gedaan om tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst te komen tussen De Key en Arcade. Dit voornemen is aangehouden in afwachting van het missie-/visietraject van De Key. In de tabel hierna vindt u de leden van het dagelijks bestuur van Arcade.

Leden dagelijks bestuur Arcade

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

Huurders Platform Zandvoort

Het Huurders Platform Zandvoort (HPZ) is opgericht in 2013. In 2014 had het HPZ vier keer overleg met de regiomanager Zandvoort. Eind 2014 is er een nieuwe voorzitter voor dit platform benoemd, die ook zitting heeft in het bestuur van Arcade. De Key beoordeelt het overleg als functioneel en ervaart dat het vertrouwen tussen de partijen is toegenomen.

Verenigingen van Eigenaren

Ook 2014 liet een groei zien van het aantal Verenigingen van Eigenaren (VvE's) waarin zowel huurders van De Key als kopers wonen. Beide categorieën hebben op een groot aantal fronten gelijke belangen, bijvoorbeeld plezierig en veilig wonen en niet te hoge servicekosten. Samenwerking hierop is daarom gewenst.

In 2014 waren er maar enkele VvE's waarbij huurders betrokken werden bij de algemene ledenvergaderingen en/of participeerden in werkgroepen. Soms stonden de VvE's dit niet toe en soms leek de interesse bij huurders te ontbreken. Een voorzichtige ontwikkeling is nu zichtbaar, met uitschieters waarbij de huurders meer inbreng in de VvE lijken te hebben dan de eigenaren.

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies spelen een belangrijke rol bij bewonersparticipatie. In veel van onze complexen zijn bewonerscommissies actief. De gebiedsbeheerders onderhouden de contacten met deze commissies.

Bewonerscommissies

Gemeente	Aantal
Amsterdam	77
Diemen	2
Zandvoort	12
De Bilt	1

Contacten met bewonerscommissies

Elk jaar zetten onze bewonerscommissies zich in voor verschillende zaken. Ze komen onder andere op voor de algemene belangen van huurders in hun complex en ze zijn een belangrijke gesprekspartner voor De Key. De gebiedsbeheerders hebben minimaal twee momenten per jaar contact met hun bewonerscommissies.

Om de bestuurders van de bewonerscommissies te bedanken voor hun inzet, organiseerden De Key en Arcade in december 2014 de jaarlijkse ontmoeting met bewonerscommissies. De Key had hierbij een faciliterende rol.

De dag bood ruimte voor informele ontmoetingen tijdens een museumbezoek naar keuze (Rijksmuseum, Van Gogh Museum of Stedelijk Museum). Voorafgaand aan het museumbezoek kregen de commissieleden een lunch aangeboden, waarbij Arcade hen onder andere informeerde over de actuele ontwikkelingen bij deze huurdersvereniging.

Raad van advies EMM Zandvoort

Toeziens op lokale verankering, is een van de statutaire doelstellingen van deze raad. Deze rol zou, volgens de raad, in principe ook door de huurdervertegenwoordiging kunnen worden ingevuld. De raad heeft dit onderwerp besproken met het Huurders Platform Zandvoort (HPZ). Beide organen zijn op dit moment van mening dat het HPZ deze rol nog niet goed kan vervullen. Daarmee blijft de raad vooralsnog in functie.

Stakeholders

Ook in 2014 heeft De Key op verschillende niveaus met veel stakeholders overlegd en samengewerkt aan onderwerpen die aan wonen gerelateerd zijn. In 2014 zijn we gestart met het vernieuwen van onze strategie. In het eerste halfjaar hebben we binnen en buiten de organisatie beelden verzameld die we hebben gebundeld in een gespreksnotitie met de titel 'Op weg naar een missie en visie van de Key'. Deze notitie is op internet gepubliceerd en uitvoerig besproken met stakeholders.

We hebben onder andere gesproken met de volgende overheden:

- Gemeente Amsterdam
- Amsterdamse stadsdelen
- Dienst Werk en Inkomen (Amsterdam)
- Dienst Wonen, Zorg en Samenleving (Amsterdam)
- Meldpunt Zorg en Overlast
- Gemeente Diemen
- Gemeente Zandvoort
- Gemeente Hillegom.

We hebben onder andere gesproken met de volgende zorgorganisaties:

- Leger des Heils
- Cordaan
- Osira
- Amsta
- Amie
- RIBW/KAM
- GGD Kennemerland
- Nieuw Unicum
- HVO Querido.

Daarnaast hebben we ook gesproken met de volgende organisaties:

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

Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden

Samenwerkingsverbanden

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

De Key werkt op verschillende niveaus samen met andere partijen. Hieronder lichten we de samenwerkingsverbanden toe.

Aedes

De Key is aangesloten bij de landelijke brancheorganisatie Aedes.

AFWC

De Key is actief lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De Federatie behartigt de belangen van de woningcorporaties in Amsterdam. In 2014 stonden de volgende onderwerpen op de agenda: Herzieningswet, maatregelen huurverhoging, betaalbaarheid, monitoring van prestatieafspraken met de gemeente, besteding middelen Stimuleringsfonds, de verschillende convenanten en nieuwe samenwerkingsafspraken met de gemeente.

Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV)

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

Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR)

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

De Vernieuwde Stad

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

Organisatie

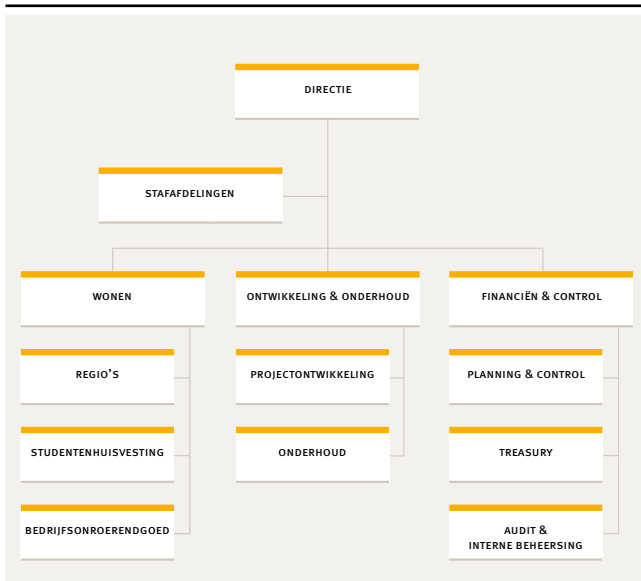
Organisatieontwikkelingen

Aanpassingen organisatie

In 2014 is de lijn van dalende organisatiekosten en een lagere personeelsbegroting doorgezet:

- Eind 2014 is de personeelsformatie ten opzichte van 2013 met 7,2 fte afgenomen.
- Het totale verlooppercentage bedraagt 9,4%.
- Er is één managementlaag minder bij de afdeling Onderhoud. De functie van manager onderhoud is komen te vervallen.

Organogram



Eindejaarsuitkering

De variabele eindejaarsuitkering van 1% is dit jaar niet uitgekeerd, omdat de score op het huurderstevredenheidsonderzoek 0,2 punten achterbleef bij de norm die de directie voor 2014 had vastgesteld. De variabele uitkering is sinds 2013 gekoppeld aan het klanttevredenheidsonderzoek dat wordt uitgevoerd door onderzoeksbureau KWH.

Organisatie in het kort

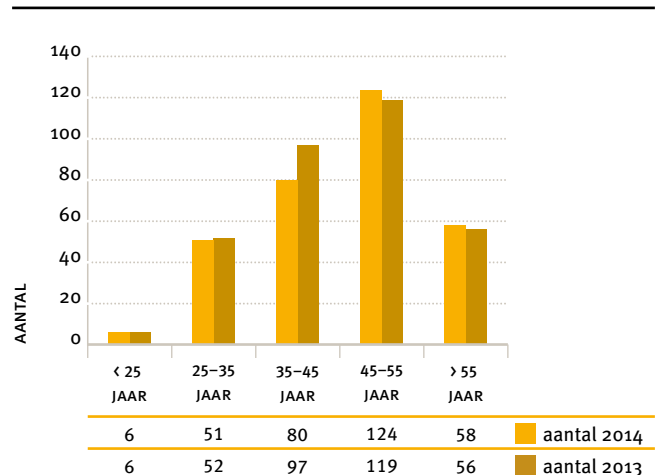
	Norm	2014	2013
Aantal fte met een vast- en tijdelijk dienstverband ¹⁾		297	304
Aantal medewerkers met een vast- en tijdelijk dienstverband ¹⁾		319	330
Gemiddelde leeftijd		46	46
Gemiddelde diensttijd		12	12
Ziekteverzuim ²⁾	3%	3,7%	2,9%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen		334	327
Gemiddeld aantal ziekte-dagen per medewerker		3,2	3,5

1) Exclusief outplacement.

2) Exclusief zwangerschapsverlof en outplacement.

De leeftijdsopbouw van de medewerkers van De Key is uitgezet in de volgende grafiek.

Leeftijdsopbouw vaste formatie 2013¹⁾



1) Exclusief Outplacement.

Ondernemingsraad

Van de onderwerpen die in 2014 behandeld zijn in de ondernemingsraad (OR), waren het belangrijkste:

- De OR heeft één adviesverzoek ontvangen, namelijk over een aanvraag om de Interne Dienst onder te brengen bij het Bedrijfsbureau met ingang van 2015. Hier heeft de OR positief op geadviseerd.
- De directie heeft de evaluatie van de beoordelingscyclus met de OR besproken.
- Ter voorbereiding op een formeel adviestraject heeft de directie de OR geïnformeerd over de strategienotitie over de nieuwe visie en koers van De Key.
- De directie heeft de OR geïnformeerd over het jaarverslag 2013 en de meerjarenbegroting 2015-2019.
- Voor de Aanvullende Arbeidsvoorwaarden (AAV) 2016 en later is de afspraak gemaakt om hiervoor in 2015 een gezamenlijke werkgroep in te richten, die gevraagd wordt om vereenvoudigingsvoorstellen uit te werken. Voor 2015 is afgesproken dat de AAV in principe niet worden gewijzigd.
- De OR heeft een enquête gehouden naar aanleiding van de wijziging in de AAV 2014. Onderwerpen waren de effecten en de beleving van de afschaffing van de vergoeding van 19 cent per km voor medewerkers die hun privéauto gebruikten voor het werk. De OR heeft de uitslag van de enquête aangeboden aan de directie, met het verzoek de maatregel te heroverwegen.

Samenstelling OR

De voorgenomen OR-verkiezingen zijn niet doorggegaan, omdat het aantal kandidaatstellingen gelijk was aan het aantal te verkiezen zetels (9). Alle kandidaten zijn daarmee toegetreten tot de OR. In de tabel hierna ziet u hoe de ondernemingsraad in 2014 was samengesteld.

Samenstelling ondernemingsraad

Naam OR-lid	Functie	Aan- en aftreden 2014
Wim de Waard	voorzitter	
Willem Brogge	lid	
Praveen Kartaram	lid	afgetreden
Jeroen Rademaker	vicevoorzitter	afgetreden
Martijn van Zalingen	lid	
Particia Schavemaker	lid	
Tjeerd Zijlstra	lid	afgetreden
Gabriel van den Brink	lid	
Michael Vierhout	lid	
Jesse Boom	lid	aangetreden
Eric Vliem	lid	aangetreden
Marco Reurink	lid	aan- en afgetreden

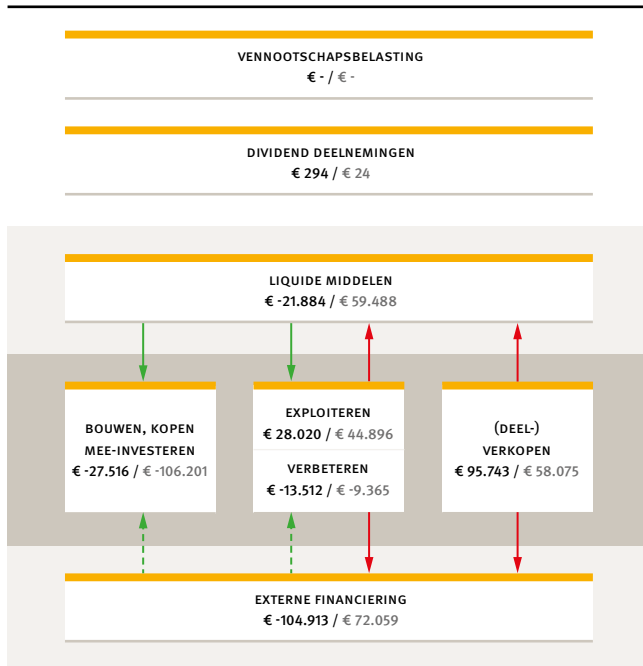
Financiële continuïteit

Financieel beleid en beheer

Om haar strategische doelstellingen te realiseren, is het van groot belang dat De Key haar financiële positie goed beheert. Ons eigen vermogen is in hoofdzaak geïnvesteerd in vastgoed. Om dat vermogen waardevast te houden, moet De Key beschikken over een verdienmodel waarbij voldoende rendement op het vastgoed wordt gemaakt.

In 2014 heeft De Key haar verdienmodel beschreven en besproken met de RvC. Het model ziet eruit zoals in de figuur hierna.

Kasstroom TI enkelvoudig 2014/2013 (x 1.000)



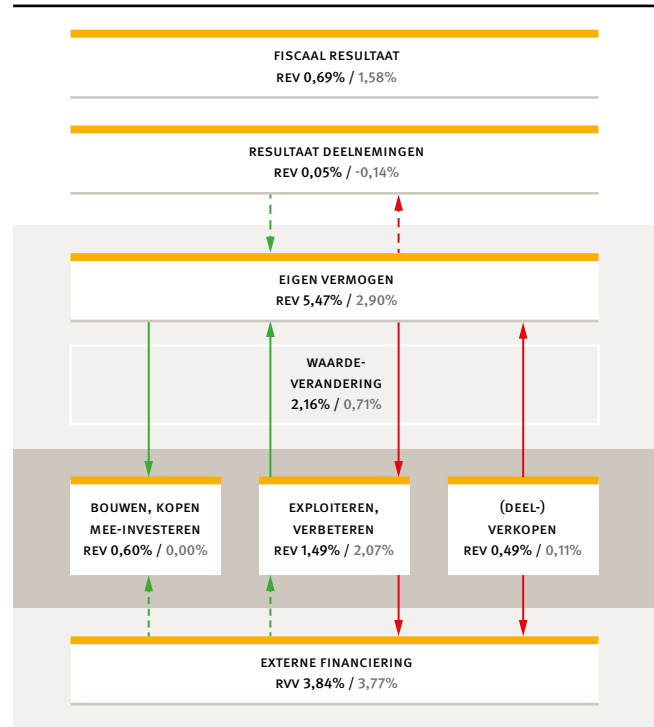
In 2014 is het saldo van de operationele kasstromen en verkoopkasstromen voornamelijk gebruikt om externe financiering (zowel lang als kort geld) af te lossen voor circa € 105 miljoen. In 2013 is juist externe financiering aangetrokken om kredietlijnen te verminderen en de stand van de liquide middelen toe te laten nemen. De investeringen zijn in 2013 hoger dan in 2014 omdat voor € 87 miljoen aan interne leveringen tussen de nevenstructuur en de toegelaten instelling

heeft plaatsgevonden. De interne leveringen waren onderdeel van het financieringsplan van De Key.

Een belangrijke pijler in de continuïteit van het eigen vermogen is voldoende rendement op vastgoed. Rendement op vastgoed is te onderscheiden in 'indirect rendement' en 'direct rendement'. Indirect rendement komt voort uit de waardeontwikkeling van het vastgoed. Direct rendement is het rendement dat gerealiseerd wordt op basis van de jaarlijkse huurinkomsten minus de exploitatiekosten van het onroerend goed.

Naast het rendement op vastgoed, wordt het uiteindelijke rendement op eigen vermogen bepaald door het beheer van de kosten die geen directe relatie hebben met het vastgoed evenals het rendement op de langlopende leningenportefeuille. Dit betreft onder meer de mutatie in de belastinglatentie en het resultaat deelnemingen. In de figuur hierna is dit samengevat.

Rendement TI enkelvoudig 2014/2013



Het rendement op eigen vermogen (2014: 5,47%; 2013: 2,90%) is in 2014 voornamelijk gestegen door stijging van het indirect rendement op eigen vermogen (2014: 2,16% 2013: -0,71%). Het direct rendement (2014: 1,49% 2013: 2,07%) is gedaald omdat de toename van de verhuurdersheffing slechts gedeeltelijk wordt doorberekend in hogere huurverhoging.

In 2014 heeft De Key besloten om weer deel te nemen aan de IPD/Aedex-benchmark. Door te benchmarken met corporaties en commercieel gedreven beleggers kan De Key het verdienmodel van haar eigen vastgoedportefeuille aanscherpen. Professionele vastgoedsturing is hierbij een belangrijk onderdeel. Hierdoor zijn we beter in staat om te sturen op de waarde van ons vastgoed en onze maatschappelijke keuzes transparant te maken. Daarnaast krijgen we in de benchmark nog beter inzicht in hoe efficiënt onze operationele processen zijn ten opzichte van andere corporaties en beleggers.

Financieel beleid

De financiële continuïteit moet duurzaam gegarandeerd zijn, zodat De Key zich kan concentreren op haar volkshuisvestelijke taak. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is financieel toezichthouder voor corporaties en beoordeelt jaarlijks de financiële positie van alle corporaties. In november 2014 heeft het CFV het verscherpt toezicht op De Key opgeheven. In zijn toezichtbrief heeft het CFV een aantal verbetermaatregelen benoemd, waaronder:

- CFV betrekken in het proces van de nieuwe portefeuillestrategie (zie hoofdstuk 2 voor een nadere toelichting op het nieuwe missie- en visietraject);
- de verbindingsstructuur verder afbouwen (zie hoofdstuk 10 voor nadere toelichting);
- de integrale planning- en controlcyclus doorontwikkelen. In 2014 is bij de vaststelling van de begroting ook de opzet van de kwartaalrapportage herbeoordeeld en aangepast. Het beschreven verdienmodel en de rapportage op directe kasstromen zijn belangrijke verbeterpunten om de integrale planning- en controlcyclus te verbeteren.

De Key informeert het CFV periodiek over de voortgang van de verbetermaatregelen.

In het eerste halfjaar van 2015 zal De Key haar verdienmodel doorrekenen in verschillende scenario's, waarbij ook rekening wordt gehouden met de effecten uit de herziene Woningwet. Deze strategische doorrekeningen hebben als doel om zowel de bandbreedtes op kengetallen in het eigen financieel beleid van De Key, als ook de kengetallen uit het externe toezichtkader van het CFV en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor de komende tien jaar te verkennen. Deze doorrekeningen zijn onderdeel van onze interne besluitvormingsprocedure om de nieuwe missie en visie vast te stellen. Na de vaststelling van deze nieuwe strategie, evalueren we het huidige financiële beleidskader naar verwachting in de tweede helft van 2015.

Portefeuille- en complexstrategieën

In 2012 hebben we de huidige portefeuillestrategie uitgewerkt in complexstrategieën. Voor elk complex is bepaald hoe

het bijdraagt aan de wensportefeuille. Eind 2014 bestaat de verkoopvijver uit 8.000 woningen. Samen met de investeringen in woningverbeteringen en nieuwbouw vormden de complexstrategieën de basis voor de meerjarenbegroting. Nadat de nieuwe missie en visie is vastgesteld, wordt de portefeuillestrategie herijkt, evenals de complexstrategieën.

Ter voorbereiding van de begroting 2015-2019 is een inventarisatie gedaan van mogelijke investeringsprojecten in de bestaande bouw. Daaruit is een selectie van investeringsprojecten gekomen, die opgenomen is in deze begroting.

In 2014 hebben we de eisen in het financieel kader verder vertaald in de besluitvorming over investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit. De afdeling Projectontwikkeling heeft een training gevolgd in de verschillende rendementsbegrippen. Daarnaast zijn de rendementsberekeningen verder verankerd in het besluitvormingsproces van investeringsvoorstellen. De afdelingen S&B, Planning&Control en Projectontwikkeling werken intensief samen om in de praktijk de uitgangspunten van het financieel kader te vertalen in de verschillende investeringsprojecten.

Actief verkoopbeleid

Bij de vaststelling van de begroting 2015 is het actief verkoopbeleid van de afgelopen jaren voortgezet. Dit verkoopbeleid gaat uit van ruim 300 woningverkopten uit de bestaande voorraad per jaar. In 2014 is deze doelstelling gerealiseerd met de verkoop van 448 woningen vanuit bestaand bezit en 4 woningen vanuit complexmatige verkoop. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 5 Verkopen. Daarnaast geldt dat de gemiddelde verkoopprijzen stijgen en de gemiddelde kosten om een woning te verkopen ten opzichte van 2013 dalen. De Key heeft hiermee bewust geprofiteerd van het aantrekken van de verkoopmarkt, om zo haar financiële continuïteit te verbeteren.

Daarnaast stimuleert De Key de verkoop aan zittende huurders en aan starters via de Starters Renteregeling. In 2014 hebben we 110 woningen verkocht aan zittende huurders en hebben 52 kopers gebruik gemaakt van de Starters Renteregeling.

Naast de individuele verkoop van woningen heeft De Key het beleid om bij het realiseren van complexmatige verkopen te beoordelen wat de mogelijkheden zijn om de langlopende leningenportefeuille versneld af te lossen. Dit geldt ook voor de beschikbare middelen die vrijkomen uit het liquideren van verbindingsleningen. Zie paragraaf Complexmatige verkoop (in hoofdstuk 5) voor een nadere toelichting.

Afbouw langlopende leningenportefeuille

In 2014 is in totaal € 44 miljoen aan extra kasstromen ontvangen uit verkopen, vergeleken met wat was begroot. We hebben deze kasstromen gebruikt om de langlopende leningenportefeuille versneld terug te brengen met € 26 miljoen. Daarnaast is het saldo van de liquide middelen minus kasgeldleningen verhoogd met € 18 miljoen. Tegenover de toename van dit saldo staat een afname van de omvang van de

kredietfaciliteiten met € 50 miljoen. Ultimo 2014 bedraagt de kredietfaciliteit € 50 miljoen.

Overzicht geconsolideerde schulddispositie

x € 1.000	Woon- stichting Lieven de Key	Neven- structuur	Totaal
Schuldrestant begin boekjaar	1.565.802	31.540	1.597.342
Aflossingen	-79.917	-8.126	-88.042
Stortingen		500	500
SCHULDRENTANT			
EINDE VERSLAGPERIODE	1.485.885	23.914	1.509.799

In 2014 is voor een bedrag van € 42,3 miljoen aan kasgeldleningen afgelost. De kortgeldmutatie bedraagt in totaal € 25 miljoen. De Key bezit geen derivaten. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de risico's verwijzen we naar de post langlopende schulden in de jaarrekening, en ook naar de paragraaf Financiële instrumenten in de jaarrekening.

In het Treasury Beleidsplan is het beleid op beleggingen vastgelegd. De positie aan beleggingen is eind 2014 nihil. In 2015 evalueren we de bestaande regels en stellen een beleggingsstatuut op.

Projectenkader

Bij de vaststelling van de begroting 2015 is de koers nog eens bevestigd dat De Key investeringen in de kwaliteit van haar woningvoorraad koppelt aan de beschikbare financiële ruimte en het portefeuillebeleid.

Nieuwe projecten moeten een aanvulling op de portefeuille zijn, waarbij De Key zich concentreert op starters op de woningmarkt en op de gemeente Amsterdam. Dit betekent voor De Key met name de bouw van sociale huurwoningen en studentenwoningen. In de meerjarenbegroting 2015-2019 zijn ondermeer Houthavens fase 1 tot en met 5 en de vervolgfases van de Zuidblokken opgenomen boven op de al bestaande projectenportefeuille.

In de woninginvesteringen zijn energie-investeringen ingecalculerd voor de komende vijf jaar. Hiermee vult De Key haar opgave in om haar bezit te verduurzamen.

Het totale investeringsvolume komt uit op gemiddeld € 47 miljoen per jaar, met een dip in 2018 en 2019. Dit totale investeringsvolume wordt de komende jaren uit eigen middelen gefinancierd.

In 2014 zijn de studentenwoningen aan de Amstelcampus Wibaut opgeleverd, evenals het maatschappelijk vastgoed Klarenbeek. Een beschrijving van de projecten vindt u in hoofdstuk 4.

Solide exploitatieresultaat en efficiënter werken

De pijlers onder het solide exploitatieresultaat zijn:

- Ons huurbeleid is gebaseerd op maximale huurpotentie binnen de vigerende wet- en regelgeving, waarbij wij rekening houden met studenten en gezinnen met kinderen met een laag inkomen. De Key hanteert hiervoor specifiek aftoppingsbeleid.
- We werken efficiënt en kopen voordelig in. In 2014 is het programma Online dienstverlening gestart. Het eerste resultaat daarvan is een nieuwe website medio 2015. In de ontwikkeling van deze website is integraal beoordeeld hoe we de processen in onze backoffice beter kunnen laten aansluiten op digitale dienstverlening. In 2015 gaan we verder met dit programma. Zie paragraaf Online dienstverlening (in hoofdstuk 3) voor een nadere toelichting. Daarnaast geldt dat de logistieke aspecten van onze onderhoudsprocessen een belangrijk speerpunt vormen voor 2015. Verder zijn we in 2014 gestart met het professionaliseren van het algemene inkoopbeleid binnen De Key. Dit heeft geleid tot een nieuw inkoopbeleid dat de directie begin 2015 heeft vastgesteld. In 2015 zullen we dit beleid verder implementeren.
- We beheersen onze organisatiekosten. We continueren het beleid om kritisch te kijken naar de invulling van vacatures. In 2014 is het gemiddelde aantal fte's verder gedaald van 313 naar 301.
- We verminderen de rentelasten door onze portefeuille met langlopende leningen af te bouwen. In 2014 is de rentelast gedaald van € 62,5 miljoen naar € 59,6 miljoen. In de meerjarenbegroting 2015-2019 is een verdere daling voorzien in 2019 naar € 48 miljoen.

Financieel kader

De financiële uitkomsten worden getoetst aan het huidige financieel kader. Zie paragraaf toekomstverwachtingen voor een nadere toelichting.

Toelichting ontwikkeling resultaat en eigen vermogen 2014

Het positieve resultaat over 2014 van € 123,7 miljoen versterkt het weerstandsvermogen van de toegelaten instelling.

Enkelvoudige jaarrekening

x € 1.000	Marktwaaarde 2014	Marktwaaarde 2013
Exploitatieresultaat	33.595	45.437
Verkoopresultaat	24.574	2.461
Onrendabele investeringen	-2.735	-5.447
Mutatie actuele waarde	51.440	-10.140
Vennootschapsbelasting	15.642	34.590
Resultaat deelnemingen	1.185	-3.123
	123.701	63.778

Hieronder vindt u een korte toelichting per resultaatgebied. Eerst vergelijken we de resultaten van 2014 en 2013 op marktwaarde en daarna lichten we apart de resultaten van beide jaren op bedrijfswaarde toe. Behalve het exploitatieresultaat, dat in marktwaarde gelijk is aan bedrijfswaarde, zijn de resultaten tussen marktwaarde en bedrijfswaarde niet met elkaar te vergelijken, doordat de waarderinggrondslagen sterk verschillen.

Marktwaarde

Exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat is ten opzichte van 2013 gedaald met € 11,8 miljoen. Dit wordt verklaard door :

- hogere bedrijfslasten als gevolg van stijging van de verhuurdersheffing (€ 16 miljoen)
- hogere onderhoudsuitgaven doordat verplichtingen met VvE's zijn afgekocht (€ 1,4 miljoen)
- incidentele lasten die in 2014 zijn gereserveerd voor de afbouw van verbindingen (€ 1 miljoen). In 2013 is een btw bate verantwoord van € 3,5 miljoen in het kader van btw supplementies uit het verleden.
- hogere huuropbrengsten (€ 9 miljoen) ten opzichte van 2013 hebben een positief effect
- lagere rentelasten (€ 1,1 miljoen) door aflossing van de langlopende leningenportefeuille.

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat is positief en ten opzichte van 2013 verbeterd met € 22,1 miljoen.

Op de verkopen van bestaand bezit is een positief resultaat behaald van circa € 11 miljoen. Een toename van € 8,7 miljoen ten opzichte van 2013. Dit is gerealiseerd door bewust meer woningen te verkopen dan begroot. Daarnaast is de verkoopprijs van de woningen gestegen. De marktwaarde in verhuurde staat van een verkochte woning is gemiddeld circa 74% van de gerealiseerde verkoopwaarde (2013: 76%). De verkoopkosten bedragen over 2014 € 10,5 miljoen (2013: € 9,5 miljoen). In 2014 is € 5,3 miljoen (2013: € 4,2 miljoen) uitgegeven aan vrij op naam acties en circa € 0,5 miljoen aan Starters Renteregeling (2013: € 1,3 miljoen). Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 5 verkopen.

Het verkoopresultaat op projecten is verbeterd met € 13,4 miljoen. Dit wordt verklaard door het resultaat op de vaststellingsovereenkomst inzake VOF Nieuw Delflandplein. Voor de uitname van deze positie heeft een afboeking plaatsgevonden in de splitsingsbalans in Far West.

Onrendabele investeringen

De post onrendabele investeringen gaat over het saldo van dotaties en de vrijval aan de voorziening op zowel nieuwbouw en transformatieprojecten als grondposities. In 2014 is op de grondpositie in Hillegom een aanvullende afwaardering gedaan gebaseerd op een externe taxatie. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de post overige waardeveranderingen in de geconsolideerde jaarrekening.

Mutatie actuele waarde

Samen met de post onrendabele investeringen vormt de post mutatie actuele waarde het indirect rendement. Zie voor een toelichting de paragraaf indirect rendement en de post niet gerealiseerde waardeveranderingen in de geconsolideerde jaarrekening voor een gedetailleerde verschillenanalyse.

Vennootschapsbelasting

De Key is sinds 2008 integraal vennootschapsbelasting verschuldigd over haar activiteiten. Doordat compensabele verliezen de komende jaren verrekend zullen worden, is het belangrijk dat De Key verschillende fiscale mogelijkheden benut om de kasstromen vanuit fiscaliteit te minimaliseren. In 2015 is de aangifte vennootschapsbelasting 2012 ingediend. In deze aangifte heeft de fiscale afwikkeling van de splitsing van Far West plaatsgevonden. Dit leidt tot een hogere fiscale verliescompensatie dan tot nu toe in de belastinglatentie was voorzien van circa € 11 miljoen. In 2015 zal De Key een fiscaal beleid opstellen.

In de geconsolideerde jaarrekening vindt u een uitgebreide toelichting bij de post belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

Resultaat deelnemingen

Het behaalde resultaat over 2014 bedraagt € 1,2 miljoen positief. Zie voor een uitgebreide toelichting de post resultaat deelneming in de enkelvoudige jaarrekening.

Bedrijfswaarde

Enkelvoudige jaarrekening

x € 1.000	Bedrijfswaarde 2014	Bedrijfswaarde 2013
Exploitatieresultaat	33.595	45.437
Verkoopresultaat	56.506	21.042
Onrendabele investeringen	-5.508	-6.632
Mutatie actuele waarde	-10.286	-100.491
Vennootschapsbelasting	29.995	17.689
Resultaat deelnemingen	-3.268	-6.014
	101.034	-28.969

Zie paragraaf Toelichting ontwikkeling resultaat en eigen vermogen 2014 voor een toelichting.

Verkoopresultaat

Door de forse toename van het aantal verkopen in 2014 ten opzichte van 2013 is het verkoopresultaat 2014 positiever.

Onrendabele investeringen

Bij de onrendabele investeringen gaat het om het saldo van dotaties en vrijval aan de voorziening onrendabel in het kader van nieuwbouw en transformatieprojecten. De onrendabele investeringen dragen in 2014 per saldo negatief bij aan het resultaat. Het betreft het project Sophiaweg.

Mutatie actuele waarde

Voor een uitgebreide toelichting verwijzen we naar de jaarrekening.

Vennootschapsbelasting

De actieve latentie die betrekking heeft op het tijdelijke verschil tussen fiscale boekwaarde en bedrijfswaarde, is toegenomen.

Resultaat deelnemingen

Het behaalde resultaat 2014 bedraagt € € 3,3 miljoen negatief. Verschillen met marktwaarde ontstaan door een andere waardering van het vastgoed.

Indirect rendement

In 2014 bedroeg het indirect rendement 2,16% (2013: +/- 0,7%). In de jaarrekening is het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat geeft het bedrag aan dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. Om de marktwaarde te bepalen, wordt zowel een uitpondscenario als een doorexpluatiescenario berekend. Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de hoogste van deze twee scenario's. Het vastgoed van De Key is overwegend gewaardeerd tegen het uitpondscenario.

De waarde van het vastgoed is vooral gestegen door de volgende ontwikkelingen:

- Er is een positievere kijk ontstaan op de ontwikkeling van de verkoopprijzen in de komende jaren.
- We realiseren hogere starthuren en de markthuren zijn gestegen.
- Het convenant splitsen en verkopen tussen de gemeente Amsterdam en de corporaties is nader geduid. Hierdoor zijn de kosten voor de afkoop van bestemmingswijziging eerder ingerekend, en zijn de totale erfpachtkosten toegenomen. Het effect van deze schattingswijziging lichten we nader toe in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening.

Zie in de jaarrekening de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille, voor een uitgebreidere toelichting op het indirecte rendement.

Toekomstverwachtingen

De belangrijkste pijlers voor de financiële continuïteit zijn nader toegelicht in de paragraaf Financieel beleid en beheer (in dit hoofdstuk). Deze pijlers zijn de basis geweest voor de vastgestelde meerjarenbegroting 2015-2019, die een continuering laat zien van het staande beleid van De Key, met een beperkte uitbreiding van het bestaande projectenkader. Het regeringsbeleid heeft daarom geen invloed gehad op het beleid van De Key. In de meerjarenbegroting zijn de saneringsheffing, de verhuurdersheffing en de inkomensafhankelijke huurverhogingen in de komende jaren verwerkt.

In de tabel hierna staat de huurontwikkeling in de bedrijfswaarde 2014 ten opzichte van de meerjarenbegroting 2015-2019.

Huurontwikkeling

x € 1.000	2015	2016	2017	2018	2019
MJB 2015 -2019	199.260	203.530	207.044	212.146	217.985
Bedrijfswaarde 2014	200.377	203.663	207.714	213.751	220.438
VERSCHIL	1.117	133	670	1.605	2.453

Voor de jaren 2015 tot en met 2023 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van 1,5%. De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie.

Verhuurdersheffing

x € 1.000	2015	2016	2017	2018	2019
MJB 2015 -2019	19.592	21.704	24.220	24.702	24.809
Bedrijfswaarde 2014	19.433	21.665	23.580	23.338	22.151
VERSCHIL	-159	-39	-640	-1.364	-2.658

De verhuurdersheffing is in de bedrijfswaarde gebaseerd op de meest actuele WOZ-waardering. De toename van het aandeel vrije sector woningen heeft een lagere verhuurdersheffing tot gevolg. Door bevrozing van de liberalisatiegrens wordt dit effect vergroot.

Ondanks deze ingrepen ontwikkelen de kengetallen zich positief in de prognosejaren en neemt het eigen vermogen toe volgens eerder ingezet beleid. In de volgende paragraaf vindt u een nadere toelichting.

De verwachting van het bestuur is dan ook dat de toegelaten instelling zonder wezenlijke aanpassingen in de bedrijfsvoering, maar beperkt gebruik hoeft te maken van de verruiming van het huurbeleid, om te kunnen blijven voldoen aan de in de sector gebruikelijke kengetallen. De jaarrekening is opgesteld met deze continuïteitsveronderstelling als uitgangspunt.

Kengetallen

	2014	2013
1. Gegevens woningbezit		
<i>Aantal verhuureenheden</i>		
Woningen en woongebouwen	27.899	28.357
Onzelfstandige eenheden	4.305	4.241
Garages/parkeerplekken	3.521	3.471
Winkels/bedrijfspanen	1.484	1.464
Bedden in verzorgingshuizen	282	282
Overig	241	230
Totaal verhuureenheden	37.732	38.045
<i>Mutaties in bezit</i>		
Oplevering	150	566
Aankoop	466	25
Verkoop	-341	-134
Sloop	-165	-45
Overig	-34	-233
Totaal	76	179
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>		
Goedkoop (€ 389,05 en lager)	7.110	8.101
Betaalbaar (tussen € 389,06 en € 596,75)	14.112	14.783
Duur tot huurtoeslaggrens (tussen € 596,76 en € 699,48)	4.074	3.582
Boven huurtoeslaggrens (€ 699,49 en hoger)	2.603	1.891
Overige woongelegenheden	4.587	4.523
Totaal	32.486	32.880
2. Verhuur		
<i>Mutatiegraden</i>		
Mutatiegraad sociale huur	3,6%	3,8%
Mutatiegraad binnenlandse studenten	37,3%	34,6%
Mutatiegraad buitenlandse studenten	182,4%	179,8%
Mutatiegraad vrije sector	18,9%	16,8%
Mutatiegraad parkeren	16,9%	9,0%
Mutatiegraad bedrijfsonroerend goed	10,7%	12,2%
<i>Huurderving</i>		
Huurderving sociale huur	-0,8%	-1,0%
Huurderving binnenlandse studenten	-1,8%	-1,9%
Huurderving buitenlandse studenten	-0,1%	0,0%
Huurderving vrije sector	-3,4%	-4,3%
Huurderving parkeren	-25,3%	-25,7%
Huurderving bedrijfsonroerend goed	-4,9%	-5,3%

Kengetallen

	2014	2013
3. Kengetallen per verhuureenheid (bedragen in €)		
<i>Balans</i>		
Materiële vaste activa	69	82
Vastgoedbeleggingen	96.042	94.726
Financiële vaste activa	5.155	3.666
Vlottende activa	4.698	5.321
Eigen vermogen	63.172	59.401
Voorzieningen	1.107	491
Weerstandsvermogen	64.279	59.892
Langlopende schulden	37.187	39.831
Kortlopende schulden	4.499	4.073
<i>Winst- en verliesrekening</i>		
Huren en vergoedingen	5.768	5.503
Onderhoudslasten	898	843
Personeelskosten	571	585
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	60	88
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.603	1.629
Netto bedrijfslasten ¹⁾	1.347	1.347
Jaarresultaat	3.278	1.676
4. Financiering (bedragen in €)		
Personeelsbezetting ultimo jaar (fte's)	297	304
Personeelskosten per fte in €	71.510	71.160
Aantal VHE per FTE	117	114

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

Financiële kengetallen

x € 1.000	Norm financieel kader			Realisatie	
	De Key	CFV	WSW	2013	2014
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)	25%-30%	nvt	20%	24%	26%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	> 55%	nvt		57%	60%
Dekkingsratio (WOZ-waarde)		< 45%	< 50%	26%	26%
Loan to Value (marktwaarde)	< 45%	< 50%		43%	41%
Loan to Value (bedrijfswaarde)		< 85%	< 75%	86%	81%
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	> 1,4	> 1,4	1,37	1,43
DSCR (Debt Service Coverage Ratio)	> 1,0	> 1,0	> 1,0	1,00	1,05
Nominale waarde langlopende leningen per VHE		< 45.000		45.773	42.171
Langlopende schuld in % geunifomeerde bedrijfswaarde		< 95%		99%	94%

De loan to value op bedrijfswaarde is in 2014 verbeterd van 86% naar 81%, maar voldoet nog niet aan de norm vastgelegd in ons eigen kader en dat van de toezichthouders. Door de langlopende leningenportefeuille verder af te bouwen en het direct rendement te verbeteren, kan dit kengetal de komende jaren verder dalen.

Omgeving

In hoofdstuk 2 hebben we aan de hand van het thematisch risico-overzicht aangegeven dat verandering van de wet- en regelgeving een belangrijke risicofactor is voor de komende jaren.

De Eerste Kamer heeft dinsdag 17 maart 2015 unaniem ingestemd met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen ontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet-DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed.

De Key voert in april 2015 een quick scan uit op de punten die voor haar van toepassing zijn. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren. Bij het opstellen van de aankomende begroting worden zo veel mogelijk effecten meegenomen. Uit de herzieningswet voorkomende wijzigingen zullen moeten passen binnen de door toezichthouders aangegeven kengetallen. De Key zal hier altijd op blijven sturen zodat de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft.

De implementatie van de herziene Woningwet wordt in verschillende fases door De Key uitgevoerd. Voor 1 juli 2015 voert de Key de verplichtingen in die in deze wet zijn beschreven.

Nadat het verdienmodel is doorgerekend, bereidt De Key de besluitvorming voor over de splitsing van haar DAEB- en niet-DAEB-bezit. Naar verwachting wordt hierover eind 2015 een besluit genomen. In 2016 bereiden we het splitsingsvoorstel voor en dit stemmen we af met de betrokken belanghebbenden, en in 2017 zullen we het voorstel implementeren.

De Key is al in gesprek met haar softwareleveranciers om de noodzakelijke aanpassingen in haar primaire systemen door te voeren. Daarnaast is De Key in 2013 al begonnen haar vastgoed beter te registreren en haar stamgegevens te verbeteren. Deze projecten worden in 2015 afgerond. De projectopbrengsten ondersteunen de uiteindelijke besluitvorming in de komende periode.

Naast de herziene Woningwet spelen ook veranderingen in andere wet- en regelgeving een rol. We rekenen ook de effecten van deze wet- en regelgeving de komende tijd door en incorporeren deze in de planning- en controlcyclus.

Samenvattend zal de externe omgeving ook in 2015 turbulent zijn. Dit zal opnieuw een beroep doen op de veerkracht en het aanpassingsvermogen van De Key.

Verbindingen

Algemeen

De activiteiten die De Key uitvoert, verricht zij juridisch niet alleen vanuit de toegelaten instelling maar ook in dochters onder deze moeder en in samenwerkingsverbanden. Gezamenlijk te definiëren als de verbindingenstructuur. De Key heeft in 2014 haar verbindingenstructuur verder afgebouwd en versoerd. Belangrijke pijlers in deze koers zijn:

- De risico's in de verbindingen worden afgebouwd.
- De verbindingenstructuur wordt versoerd, door de projectrisico's af te bouwen binnen Bouwen De Principaal. In Diensten De Key B.V. en Exploitatiemaatschappij De Key B.V. staat het verkopen van de aanwezige BOG-portefeuille centraal.
- De kasgeldleningen tussen Holding De Key B.V. en de toegelaten instelling worden afgelost.

In 2015 is de implementatie van de herziene Woningwet een van de centrale thema's voor De Key. De bovenstaande koers past in deze wetgeving.

Risico's afgebouwd in de verbindingen

In 2014 is met diverse partijen onderhandeld over de verplichtingen aan projecten, waarbij is besloten om deze niet verder te ontwikkelen en/of vastgoed te verkopen. Dit heeft geresulteerd in vaststellingsovereenkomsten voor de VOF Nieuw Delflandplein en Blok 20 in de IJburgermaatschappij C.V. In deze overeenkomsten zijn ook afspraken gemaakt over de liquidatie van de betreffende entiteiten. Nadat de VOF Nieuw Delflandplein is opgeheven, zullen ook de houdstermaatschappijen Far West projecten B.V. en Far West Holding B.V. worden opgeheven.

De verkooprisico's in De Principaal B.V. en VOF Deo Terrein zijn in 2014 verder afgenomen, doordat de markt voor koopwoningen is aangetrokken. De 18 woningen in het project Deo Terrein in VOF Deo Terrein zijn verkocht en worden in 2015 geleverd. Daarna zal deze VOF worden ontbonden. In 2014 zijn 39 kavels verkocht in het project Scheepmakerskwartier in de Principaal B.V. Voor de resterende 4 kavels is een voorlopig verkoopcontract getekend, waarmee alle kavels uit het project begin 2015 verkocht zijn. Ook alle 14 kavels in het project Wateringse Veld zijn in 2014

geleverd. Dit project is afgesloten eind 2014 in De Principaal B.V. Het aantal projecten in De Principaal B.V. is daarmee beperkt tot 4.

De verkoop van de kavels op Rieteiland Oost trekt aan. Als deze verkooptrajecten zijn afgerond, zijn er geen projecten meer in Driedee B.V.

Door deze voortgang zijn de projectrisico's in de entiteiten onder Bouwen De Principaal B.V. fors verminderd.

In 2014 is de BOG-portefeuille in de Exploitatiemaatschappij verder afgebouwd. Het bedrijfsverzamelcomplex Oog op het IJ is verkocht aan derden. Het bedrijfsverzamelgebouw aan de Donker Curtius van Hall in de Exploitatiemaatschappij De Key is geleverd aan de toegelaten instelling. Dit pand is ingebracht in het project ABC van Hall. De Key werkt plannen uit om hier studentenwoningen te realiseren. De grond naast het kantoorpand aan de Turbinestraat is onder voorbehoud verkocht. De levering staat gepland in juni 2015. Zowel het Lloyd Hotel als de Beurs van Berlage staan op de desinvesteringslijst.

Over de deelneming Gemeenschappelijk Glas Amsterdam voert De Key besprekingen met de gemeente Amsterdam over de overname van de aandelen.

In 2014 zijn de 403-verklaringen die Holding De Key B.V. heeft afgegeven aan Bouwen De Principaal B.V., Diensten De Key B.V. en Exploitatiemaatschappij De Key B.V. ingetrokken. Dit geldt ook voor de 403-verklaring van Bouwen De Principaal B.V. aan Bouwloods De Principaal V B.V. De 403-verklaringen zijn onder andere ingetrokken ter voorbereiding op de herziene Woningwet.

Aflossen rekening-courantpositie toegelaten instelling

In 2014 is de kasgeldpositie tussen Holding De Key B.V. en de toegelaten instelling deels afgelost met € 15 miljoen. De kasgeldlening bedraagt ultimo 2014 circa € 41 miljoen. De aflossing in 2014 is gefinancierd met de interne levering van bezit aan de toegelaten instelling. Eind 2014 bedraagt de positieve geconsolideerde stand van de liquide middelen in de Holding De Key B.V. € 19,6 miljoen. Door verkopen te realiseren

in projecten en bedrijfsonroerend goed te verkopen, is de verwachting dat de kasgeldlening komend jaar verder kan worden afgelost.

Verbindingsstructuur

In 2014 zijn Bouwloods De Principaal B.V., Fountainhead Enterprise B.V., VOF Pontsteiger en Bouwloods De Principaal VII opgeheven. De liquidatie van Bouwloods De Principaal VI is in voorbereiding. In 2014 is fiscaal onderzocht hoe de verbindingsstructuur verder versoberd kan worden. Dit heeft geleid tot een actieplan voor 2015, waarbij met de toezichthouders de mogelijkheid van een juridische fusie wordt besproken. Voor Bouwloods De Key Zandvoort is een liquidatiebesluit in voorbereiding.

Rechtmatigheidseisen rond verbindingen

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

De Key neemt vanaf 2006 deel in het glasvezelproject Amsterdam. Sinds 2009 is De Key aandeelhouder in Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV (GGA BV) met een aandeelpercentage van 12,5. Deze bv, waarin ook drie andere Amsterdamse woningcorporaties en de gemeente Amsterdam aandeelhouder zijn, bezit voor 30% aandelen in Glasvezelnet Amsterdam BV (GNA BV), waarin ook Reggefiber tH BV (een samenwerkingsverband tussen Reggefiber en KPN) participeert. GNA BV heeft tot doel een glasvezelnetwerk aan te leggen naar alle woningen in Amsterdam. Binnen GGA BV hebben de aandeelhouders (corporaties en gemeente) de krachten gebundeld in GNA BV.

Uit eind 2014 zijn er bijna 67.000 woningen aangesloten op het glasvezelnetwerk (Homes Passed) in Amsterdam, waarvan ruim 42.000 daadwerkelijk zijn afgemonteerd in de woning (Homes Connected). Hiervan zijn uit eind 2014 bijna 16.000 aansluitingen verhuurd (Homes Activated); een gemiddelde bezetting van 23,4% (een stijging van 3,2% ten opzichte van 2013).

Per 1 januari 2010 hebben de in GGA BV participerende woningcorporaties een gewijzigde toestemming van het ministerie voor hun deelname in de aanleg van dit open glasvezelnetwerk. Deze nieuwe toestemming is gebaseerd op het zogenoemde proportionaliteitsbeginsel (het aandeel van de investeringen van corporaties in een glasvezelnetwerk mag niet hoger zijn, dan de kosten die de corporaties gemaakt zouden hebben als ze zelf glasvezel hadden aangelegd van wijkcentrale tot in de meterkast van de woningen). De Key voldoet in 2014 aan de voorwaarden volgens dit proportionaliteitsbeginsel.

Over 2014 werd door GNA BV verlies geleden, waardoor GGA BV een negatief resultaat behaalde.

Brasa

Sinds 2006 maakt Woonstichting Lieven de Key deel uit van Stichting Brasa. Samen met de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale vormen wij het bestuur van Brasa. We hebben Brasa in 2000, samen met de gemeente Amsterdam, opgericht met als belangrijkste doelstelling het helpen opzetten van een lokale woningcorporatie in Suriname. Hiertoe is in Paramaribo in 2000 Woningstichting Sekrepatu opgericht, naar Nederlands model. Sekrepatu en Brasa hebben zich de afgelopen jaren gezamenlijk ingezet voor de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen, in het bijzonder voor ouderen en remigranten. Vanuit Nederland wordt specialistische kennis ter beschikking gesteld over volkshuisvesting en de ontwikkeling en het beheer van woningen. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de Raad van Toezicht.

Sekrepatu heeft haar eerdere ambities om 500 huurwoningen te stichten naar beneden bijgesteld. De stichting heeft in totaal 257 huurwoningen opgeleverd, verdeeld over vier complexen. Sekrepatu heeft daarmee een omslag gemaakt van een ontwikkelende naar een voornamelijk beherende woningstichting. Deze 257 woningen en het beheer voor derden (voornamelijk wooncomplexen die door de Surinaamse overheid zijn ontwikkeld) vormen voor Sekrepatu de basis om als zelfstandige woningcorporatie verder te gaan. De voorgenomen herfinanciering in het kader van de financiële verzelfstandiging van Sekrepatu kon in 2014 nog niet worden gerealiseerd onder de condities die hieraan zijn gesteld. Brasa legt, in afwachting van de lokale herfinanciering, nu de nadruk op de governance en haar toezichthoudersrol. Op verzoek van Sekrepatu heeft Brasa de annuïteiten aan DIGH voorgeschoten, in afwachting van toestemming van de Deviezencommissie in Suriname om het geld naar Nederland te kunnen overmaken. De Nederlandse Ambassade is ingeschakeld om dit proces zo mogelijk te bespoedigen.

In 2014 heeft de gemeente Amsterdam zich teruggetrokken uit Brasa vanwege de veranderde politieke situatie. Eind 2014 is de voorgenomen opheffing van DIGH aan de garantie gevende corporaties bekendgemaakt. Sekrepatu zet zich in om lokale herfinanciering alsnog te regelen, om hiermee de positie als financieel zelfstandige organisatie te kunnen borgen en het gedachtegoed te kunnen behouden.

Woonstichting Lieven de Key heeft in 2014 € 185.000,- naar de Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft te maken met de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 140.000,- over het jaar 2013 en de dekking van de apparaatskosten voor € 45.000,- over 2014. Hiermee is in 2014 voldaan aan de bepaling voor steunverlening aan buitenlandse corporaties.

Waardering en risico's

Voor de waardering van de verbindingen verwijzen wij naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. In de jaarrekening vindt u ook informatie over de voorwaarden voor verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties. Deze worden respectievelijk toegelicht bij de post leningen en bij de niet uit de balans bijkomende rechten en verplichtingen.

Vereniging van Eigenaren

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

Organisaties

Eind 2014 is De Key vertegenwoordigd in of respectievelijk aangesloten bij de volgende organisaties:

- Aedes Vereniging van Woningcorporaties;
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- De Vernieuwde Stad;
- Stichting Kences.

Overzichts van deelnemingen en verbindingen

In de volgende tabel ziet u de belangrijkste cijfers per verbinding zoals opgenomen in de betreffende jaarrekening van de deelneming of verbindingen. Het aandeel van De Key is in de eerste kolom weergegeven.

Cijfers per verbinding

(x € 1.000)	Aandeel De Key	Eigen vermogen per 31-12-2014	Omzet 2014	Jaarresultaat 2014	Leningen per 31-12-2014	Rekening courant per 31-12-2014
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	100,00%	-781	396	52	-	402
Stichting Beheer Loods 6 ¹⁾	100,00%	22.137	1.407	2.388	-	-
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort	100,00%	302	-	-	-	-
Stedenfonds Amsterdam N.V.	4,20%	59.901	2.806	4.219	-	-
Woningnet N.V.	5,10%	6.940	14.400	146	-	-
VvE Beheer Amsterdam B.V.	50,00%	1.962	5.743	248	-	-
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	50,00%	2.957	645	406	-	-
Far West Holding B.V.	100,00%	-6.254	-	-4.438	-	40
Far West Projecten B.V.	100,00%	-14.792	-	-4.438	-	4.700
VOF Nieuw Delflandplein	50,00%	4.708	-	-18.505	-	-
Holding De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	53.336	-	1.172	5.610	-
Diensten De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	-2.419	-	-387	-	-
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	12,50%	7.323	-	362	-	-
De Beurs van de Key B.V.	100,00%	-2.991	-	95	-	6
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25,00%	46	-	33	-	-
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	24,50%	1.457	5.214	380	-	-
Beurs van Berlage Café B.V.	25,00%	136	1.391	58	-	-
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	16.965	1.368	1.096	-	-
Lloyd Hotel Beheer B.V.	100,00%	5.015	1.317	992	7.320	197
Monumenten De Key B.V.	100,00%	-3.006	144	-8	-	37
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	100,00%	8.537	1.637	-1.261	-	290
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. ¹⁾	25,00%	18.817	1.229	-2.968	-	-
Bouwen De Principaal B.V. (enkelvoudig)	100,00%	23.204	-	1.038	3.000	-
Driedee B.V.	100,00%	14.918	-	20	-	223
IJ-mij beheer B.V.	30,00%	83	-	1	-	-
IJburgermaatschappij C.V.	33,00%	20.710	-	183	-	-
De Principaal B.V.	100,00%	-50.134	3	-567	16.516	1.516
Bouwloods De Principaal II B.V.	100,00%	-19.818	-	-123	10.165	-
Bouwloods De Principaal III B.V.	100,00%	-2.256	-	1.905	-	115
VOF Deo Terrein	50,00%	-4.148	3.939	1.706	-	-
Bouwloods De Principaal V B.V.	100,00%	12.114	-	-213	-	-
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	100,00%	12.876	-	-213	-	152
Bouwloods De Principaal VI B.V.	100,00%	-	-	-	-	-
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	100,00%	-2.754	-	-	-	-
Coöperatie Smart Finance BA	2,08%	609	7	-56	-	-
Stichting Woonservice Kennemerland	20,00%	206	1.104	259	-	-

1) Op basis van actuele waarde

Toelichting op de tabel

- De definities van de begrippen die in de kolommen zijn opgenomen, zijn volgens de uitgangspunten van dVi 2014.
- Als de deelneming een vordering heeft op De Key, staat in de rekening-courant een positieve notatie.

Geconsolideerde jaarrekening 2014

Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2014	2013
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.234	16.689
	16.234	16.689
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	674.037	631.309
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.007.445	3.056.316
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.693	3.189
	3.689.175	3.690.814
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	14.729	14.704
3.2 Latente belastingvorderingen	133.162	94.958
3.3 Overige vorderingen	2.129	2.715
	150.020	112.377
Totaal vaste activa	3.855.429	3.819.879
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	6.280	5.912
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	21.604	35.557
4.3 Overige voorraden	38.253	40.077
	66.137	81.546
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	423	2.524
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.213	2.593
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	19
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.290	8.821
6.4 Overige vorderingen	8.235	6.964
6.5 Overlopende activa	53.825	38.184
	73.582	56.581
7.0 <i>Liquide middelen</i>	46.592	53.118
Totaal vlottende activa	186.734	193.769
TOTAAL ACTIVA	4.042.163	4.013.649

Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2014	2013
8.0 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	2.405.261	2.279.119
Totaal groepsvermogen	2.405.261	2.279.119
Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.503	748
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	29.362	10.266
9.3 Voorziening reorganisatiekosten	-	441
9.4 Voorziening deelnemingen	100	100
9.5 Overige voorzieningen	4.071	3.186
Totaal voorzieningen	36.036	14.741
Langlopende schulden		
10.1 Schulden/Leningen overheid	446	469
10.2 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.415.630	1.542.476
10.3 Overige schulden	4.219	3.425
Totaal langlopende schulden	1.420.295	1.546.370
Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	95.204	97.436
Schulden aan overheid	22	22
Schulden aan leveranciers	9.386	13.896
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.422	8.316
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.091	1.432
Overige schulden	1.773	4.789
11.3 Overlopende passiva	61.673	47.530
Totaal kortlopende schulden	180.571	173.421
TOTAAL PASSIVA	4.042.163	4.013.649

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

x € 1.000

	2014	2013
12 Huuropbrengsten	204.379	195.059
13 Opbrengsten servicecontracten	15.370	15.287
Lasten servicecontracten	-17.006	-17.031
Overheidsbijdragen	-	501
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-31.087	-15.435
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-34.108	-32.463
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-22.726	-21.879
Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen	114.822	124.039
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	24.677	7.796
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-15.501	-8.918
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.176	-1.122
18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	97.223	67.349
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-10.596	-9.494
Toegerekende organisatiekosten	-494	-536
Boekwaarde verkocht vastgoed vastgoedbeleggingen en voorraden	-75.606	-55.471
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden	10.527	1.848
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	49.837	-11.066
20 Overige waardeveranderingen voorraden	-416	-6.895
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	49.421	-17.961
Opbrengst overige activiteiten	4.523	3.780
Kosten overige activiteiten	-4.687	-3.659
Netto resultaat overige activiteiten	-164	121
Overige organisatiekosten	-15.720	-10.772
Leefbaarheid	-2.972	-3.696
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.800	3.716
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.623	-62.527
Saldo financiële baten en lasten	-57.823	-58.811
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	107.267	33.646
23 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	18.713	31.424
24 Resultaat deelnemingen	162	213
GROEPSRESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	126.142	65.283

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2014

x € 1.000

	2014	2013
Huren	207.095	213.458
Vergoedingen	15.380	15.290
Overheidsontvangsten	1.527	3.196
Overige bedrijfsontvangsten	11.814	8.293
Rente ontvangsten	81	3.709
Erfpacht	-2.380	-2.550
Onderhoudsuitgaven	-35.664	-35.840
Overige bedrijfsuitgaven	-59.382	-56.804
Rente uitgaven	-62.061	-67.689
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	-83	-66
Personeelsuitgaven	-23.456	-26.686
Sector specifieke heffing	-22.885	-7.626
Leefbaarheid	-401	-993
Operationele kasstromen	29.585	45.692
Verkoopontvangsten	129.480	80.268
Ontvangsten verbindingen	87	414
Ontvangsten overig	10	2.533
Uitgaven verbindingen	-	-65
Nieuwbouw huur	-6.789	-22.071
Woningverbetering huurwoningen	-13.512	-9.324
Nieuwbouw koopwoningen	-4.587	-2.392
Aankoop grond	-738	-
Investerings overig	-2.291	-2.630
Externe kosten verkoop	-9.282	-8.122
Investeringskasstromen	92.378	38.611
Nieuwe leningen	500	145.273
Aflossingen leningen	-88.082	-74.529
Kortgeld	-40.906	-113.319
Financieringskasstromen	-128.489	-42.575
Toename / afname geldmiddelen	-6.526	41.728
Aansluiting geldmiddelen		
1 januari	53.118	11.390
31 december	46.592	53.118
	-6.526	41.728

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2014

Algemeen

Toegelaten instelling

Woonstichting Lieven de Key, gevestigd te Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling is conform artikel 4 van de statuten landelijk.

Toegepaste standaarden

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

Verslaggevingsperiode

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

De voorgenomen verhuurdersheffing naar de kennis van heden loopt voor de toegelaten instelling op van € 16,7 miljoen in 2014 naar € 22,1 miljoen in 2019. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2014 € 6,2 miljoen. Voor de jaren 2015 tot en met 2019 houdt de toegelaten instelling in de kasstroomprognose rekening met een totale saneringssteun heffing van € 6,9 miljoen.

Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft de directie in het

verleden reeds een beleid ingezet van kostenbesparing en beperking van investeringen.

De directie heeft in haar projecties geen gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurstijgingen boven inflatie. In haar projecties heeft zij voor de jaren 2015 tot en met 2024 gebruik gemaakt van een huursombenadering van inflatie +1,5%. De liberalisatiegrens is voor de jaren 2015 tot en met 2017 niet geïndexeerd en huren worden afgetopt overeenkomstig de uitgangspunten van het portefeuillebeleid.

De directie heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 42 miljoen per jaar. Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2014 liggen onder dit bedrag. De directie heeft geen additioneel beleid ter vermindering van de investeringen in vastgoed ingezet.

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

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

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen

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

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen 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, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is 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 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.

Gebbruik van schattingen

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

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

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

Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

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

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

Schattingswijzigingen

Bij de bepaling van de marktwaarde is de schatting van de afkoop erfpacht bepaald aan de hand van het convenant splitsen en verkoop 2011 van de Gemeente Amsterdam. Nieuwe inzichten hebben geleid tot het hanteren van een ander moment waarop de afkoop van de bestemmingswijziging wordt ingerekend voor het vastgoed. Deze wijziging wordt gezien als een nadere verfijning binnen het bestaande stelsel en wordt om die reden behandeld als een schattingswijziging en wordt derhalve prospectief (zonder aanpassen verleden en vergelijkende cijfers) verwerkt.

Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's

van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. Woonstichting De Key maakt momenteel geen gebruik van derivaten.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief (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. Voor de waardering van de latente belastingvordering wordt tevens verwezen naar het onderdeel Belastingen. Na eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

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, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

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

Classificatie vastgoed naar typologie

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

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Kwalificatie sociaal vastgoed

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de annuïtaire dan wel lineaire methode op basis van de economische levensduur.

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

Marktwaarde in verhuurde staat

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

Kasstroomgenererende eenheid

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardemutatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. 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'.

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 verzekeringkosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

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 vastgoedbeleggingen'. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Onderhanden projecten

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot 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.

Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

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

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

Wettelijke reserve deelneming

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

Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingverplichting

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Opbrengstverantwoording**Huren**

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

Opbrengst servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen, voorraden en vastgoed in ontwikkeling

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct

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

Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

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

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Kostenverantwoording

Personeelsbeloningen/pensioenen

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

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

Belastingen

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

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

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

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

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

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

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

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten

De reële waarde van niet-afgeleide financiële instrumenten wordt berekend op basis van de contante waarde van toekomstige aflossingen en rentebetalingen, gediscoteerd tegen de IRS curve. 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 2014

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2014</i>			
Aanschafprijs	14.891	8.978	23.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.730	-5.450	-7.180
Boekwaarde per 1 januari 2014	13.161	3.528	16.689
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
- Investerings	3	1.212	1.215
- Buitengebruikstelling	-	-2.484	-2.484
- Afschrijvingen	-168	-1.458	-1.626
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	-	2.440	2.440
SALDO	-165	-290	-455
<i>Stand per 31 december 2014</i>			
Aanschafprijs	14.894	7.706	22.600
Cumulatieve afschrijvingen	-1.898	-4.468	-6.366
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	12.996	3.238	16.234

De bedrijfsgebouwen betreffen:

- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam
€ 6,9 miljoen
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam
€ 6,1 miljoen

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

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2014:</i>			
Aanschafprijs	331.580	1.555.610	1.887.190
Cumulatieve waardeveranderingen	299.729	1.500.706	1.800.435
Marktwaarde per 1 januari 2014	631.309	3.056.316	3.687.625
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	888	10.910	11.798
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-87	-221	-308
Investerings	5.807	9.532	15.339
Desinvesterings	-42.440	-40.442	-82.882
Waardeverandering	883	49.027	49.910
Herclassificatie	77.677	-77.677	-
SALDO	42.728	-48.871	-6.143
<i>Stand per 31 december 2014:</i>			
Aanschafprijs	312.435	1.559.538	1.871.973
Cumulatieve waardeveranderingen	361.602	1.447.907	1.809.509
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	674.037	3.007.445	3.681.482

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

De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 615 miljoen. Op basis van WOZ-waarde is 96,6% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2014 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 60 miljoen aan marktwaarde in de verbindingen geldt dat dit wordt gefinancierd door externe leningen of uit eigen middelen. Voor een nadere toelichting op de bezwaren van leningen wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de toelichting op de jaarrekening.

Het sociaal vastgoed in exploitatie is voor de toegelaten instelling nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de post 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen. Voor de VOF Ibba is voor € 6 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>x € 1.000</i>	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2014:</i>	
Aanschafprijs	8.444
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.004
Boekwaarde per 1 januari 2014	2.440
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Investeringen	14.274
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-11.770
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	308
Overboeking naar kosten	-174
Overboeking onrendabel naar kosten	174
Waardeverandering	-62
SALDO	2.750
<i>Stand per 31 december 2014:</i>	
Aanschafprijs	10.774
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.584
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	5.190
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.693
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-2.503
	5.190

In het boekjaar is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2013: € 0,8 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,55%. Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 4,55% gehanteerd. Aan de creditzijde van de balans is een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen opgenomen. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen.

Financiële vaste activa

	3.1	3.2	3.3	
<i>x € 1.000</i>	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2014	14.704	94.958	2.715	112.377
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings / verstrekkingen	10	-	73	83
Vrijval/aflossingen	-	-	-659	-659
Dividend	-147	-	-	-147
Resultaat deelnemingen	162	-	-	162
Toevoeging ten gunste van resultaat	-	38.204	-	38.204
STAND PER 31 DECEMBER 2014	14.729	133.162	2.129	150.020

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

3.1 Deelnemingen

<i>x € 1.000</i>	Vestigingsplaats	Aandeel	Deelnemings- waarde per 31 december 2014	Deelnemings- waarde per 31 december 2013
Woningnet N.V.	Utrecht	5,6%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.281	10.220
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	915	951
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,2%	3.262	3.262
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			14.729	14.704

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

3.2 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2014	2013
	Opgenomen	Opgenomen
	onder financiële	onder financiële
	vaste activa	vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	111.347	77.308
Compensabele verliezen	21.815	17.650
	133.162	94.958

De post latente belastingvorderingen ad € 133,2 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,90% (2013: 3,89%). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,0 miljoen (2013: € 0,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De gehele latente belastingvordering is naar verwachting binnen 6 jaar verrekenbaar. De niet tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2014 € 9 miljoen. De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2012. Gedurende 2015 wordt de belastingaangifte 2013 ingediend.

De latentie neemt toe door een toename van de afschrijvingsruimte als gevolg van opleveringen van projecten waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan de WOZ waarde. Voorts neemt de afschrijvingsruimte toe doordat over eerdere jaren niet is afgeschreven terwijl de resterende levensduur wel vermindert. Daarnaast stijgt de latentie doordat in 2014 rekening is gehouden met de toekomstige buitengebruikstelling en sloop van tijdelijke huisvestingscomplexen.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen

- Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 319 miljoen (2013: € 314 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 4.607 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 3.331 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 319 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).
- Het tijdelijke verschil inzake sociaal en commercieel vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijf jaar wordt verkocht bedraagt € 97 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 23 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De gemiddelde looptijd bedraagt drie jaar.

- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,1 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde. In de fiscale openingsbalans zijn de leningen o.g. en u.g. gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, overeenkomstig de regels van VSO2. Het waarderingsverschil tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde wordt als agio / disagio in de fiscale openingsbalans opgenomen. Het agio / disagio wordt jaarlijks op basis van de duration van de leningen evenredig ten laste / ten gunste van het fiscale resultaat verantwoord.
- De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de levensduur. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de bodemwaarde is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 262 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,90%. De latentie bedraagt ultimo 2014 € 66 miljoen.
- Naast de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd wegens het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingsprojecten in de jaren 2015 tot en met 2021. Het betreft de containers Wenckebachweg, Stavangerweg, Bergwijkdreef en Zuiderzeeweg. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 117 miljoen. De waardevermindering is contant gemaakt tegen 3,90%. De latentie bedraagt ultimo 2014 € 22,5 miljoen.

x € 1.000	2014	2013
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	7.767	26.993
Voorziening	-1.487	-21.081
	6.280	5.912
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	67.706	82.562
Voorziening	-46.102	-47.005
	21.604	35.557
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	101.105	105.888
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-63.272	-65.980
Onderhoudsmaterialen	420	169
	38.253	40.077
TOTAAL VOORRADEN	66.137	81.546

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lagere verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2014 voor een bedrag van € 6,1 miljoen (2013: € 8,3 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,55%.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Op het grondgebied van de Gemeente Zeewolde, tegen de Gemeentegrens van Almere, is in 2005 grond verkregen die naar verwachting op termijn benodigd zal zijn voor de uitbreiding van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 80,7 ha nog een bestemming cultuurgrond. In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond omniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,7 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied (Gruttoweg 1 en 34). In 2011 is 37,8 ha grond in het natuurgebied Oostvaarderswold verkocht. In 2014 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden.

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

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste

aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

De Key betreft de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen. In 2014 is een hertaxatie uitgevoerd.

In 2008 zijn grond en opstallen aangekocht in Zandvoort ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten en heeft taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 is een deel van de grond en opstallen verkocht. In 2014 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 2011 en 2013 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

In 2008 zijn grond en opstallen van 0,04 ha aangekocht in Amsterdam aan de Foeliedwasstraat en Rapenburg ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2012 is een hertaxatie uitgevoerd. In 2014 is deze positie verkocht aan een derde partij.

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

In 2007 is 0,95 ha grond aangekocht in Amsterdam aan de Turbinestraat ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2013 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2015 wordt deze positie verkocht aan een derde partij.

5.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2014	2013
Geactiveerde kosten	47.819	30.926
Af: gedeclareerde termijnen	-36.630	-25.448
Af: projectvoorzieningen	-10.766	-2.954
TOTAAL	423	2.524
Waarde van verricht werk < gedeclareerde termijnen	-	-
Waarde van verricht werk > gedeclareerde termijnen	423	2.524

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2014 voor € 6,0 miljoen (2013: € 2,7 miljoen) aan rente geactiveerd. Het betreft de projecten Sophiaweg Zandvoort, Kop Wibaut, Scheepmakerskwartier en Deo Terrein.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	2014	2013
Huurdebiteuren	5.705	4.341
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.492	-1.748
TOTAAL	2.213	2.593

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 2,3% van de huren over 2014 (2013: 2,4%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2014	2013
IJ-mij Beheer B.V.	19	19
TOTAAL	19	19

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2014	2013
Omzetbelasting	9.200	8.534
Vennootschapsbelasting	33	246
Overige belastingen	57	41
TOTAAL	9.290	8.821

6.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2014	2013
Debiteuren	2.974	4.009
Overige vorderingen	5.261	2.955
TOTAAL	8.235	6.964

De post overige vorderingen bestaat voornamelijk uit een depot met betrekking tot het project Scheepmakerskwartier.

6.5 Overlopende activa

x € 1.000	2014	2013
Onderhoudsvoorziening VvE's	37.116	31.196
Vooruitbetaalde kosten	11.636	1.361
Transitorische rente leningen	2	7
Nog te factureren aan VvE's	476	741
Overig	4.595	4.879
TOTAAL	53.825	38.184

De toename in de post vooruitbetaalde kosten vloeit voort uit een gesloten vaststellingsovereenkomst. In 2015 zullen de vooruitbetaalde kosten worden geïnd.

7.0 Liquide middelen

x € 1.000	2014	2013
Vrij opneembare banktegoeden	46.592	53.118
TOTAAL	46.592	53.118

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar.

8.0 Groepsvermogen

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

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	748	-
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	2.503	748
- Vrijval ten gunste van resultaat	-748	-
STAND PER 31 DECEMBER	2.503	748

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

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

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	10.266	4.641
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	19.096	5.625
STAND PER 31 DECEMBER	29.362	10.266

De voorziening latente belastingen in 2014 heeft betrekking op het sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd waarvan de commerciële waarde per PMC hoger ligt dan de fiscale waarde. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 151,1 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 268,6 miljoen. De passieve latentie wordt tegen contante waarde gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen portefeuille vertegenwoordigt) van 3,90% (2013: 3,89%). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 38,2 jaar. De verwerkte latente belastingverplichting bedraagt € 29,4 miljoen.

9.3 Voorziening reorganisatiekosten

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	441	1.246
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	300
- Onttrekking ten gunste van resultaat	-441	-1.105
STAND PER 31 DECEMBER	-	441

De onttrekkingen zijn conform het sociaal plan. In 2014 zijn de laatste vergoedingen uitbetaald.

9.4 Voorziening deelnemingen

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	100	100
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	-
- Vrijval	-	-
STAND PER 31 DECEMBER	100	100

9.5 Overige voorzieningen

x € 1.000	2014	2013
Stand per 1 januari	3.186	3.421
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	1.416	50
- Onttrekking	-531	-285
STAND PER 31 DECEMBER	4.071	3.186

De overige voorzieningen hebben onder andere betrekking op verlieslatende contracten en op juridische geschillen.

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

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

	10.1	10.2	
Langlopende schulden			
x € 1.000	Schulden / leningen overheid	Schulden / leningen kredietinstellingen	Totaal
Schuldrestant	491	1.596.851	1.597.342
Kortlopende schulden	-22	-54.375	-54.397
Stand per 1 januari 2014	469	1.542.476	1.542.945
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Opgenomen geldleningen	-	500	500
Contractaflossingen boekjaar	-23	-88.020	-88.043
Saldo	-23	-87.520	-87.543
Stand per 31 december 2014			
Schuldrestant	468	1.509.331	1.509.799
Aflossingsverplichting komend jaar	-22	-93.701	-93.723
	446	1.415.630	1.416.076
Looptijd korter dan 1 jaar	22	93.701	93.723
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	91	212.989	213.080
Looptijd langer dan 5 jaar	355	1.202.641	1.202.996

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.485,9 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 23,9 miljoen op verbindingen.

Woonstichting De Key

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 1.485,9 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.438,7 miljoen (2013: € 1.494,3 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarnaast is een vastrentende lening met een schuldrestant van € 42,7 miljoen bij de BNG bank opgenomen onder hypothecaire zekerheden. Het restant van € 4,5 miljoen wordt geborgd door de gemeenten Diemen en Amsterdam.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,90% (2013: 3,89%). 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	980.897
Variabel rentende leningen	22.000
Basisrenteleningen	482.988
STAND PER 31 DECEMBER 2014	1.485.885

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

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

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van respectievelijk -0,01% en -0,0175% boven op de Euribor. Het renterisico op de 1-maands Euribor is niet afgedekt met rente instrumenten.

De basisrenteleningen hebben een rentetarif 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 0,15% en 0,30%.

Rente-risico

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

Dit percentage wordt berekend door de som van eindaflossingen

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

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

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

Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 5 jaar benaderd.

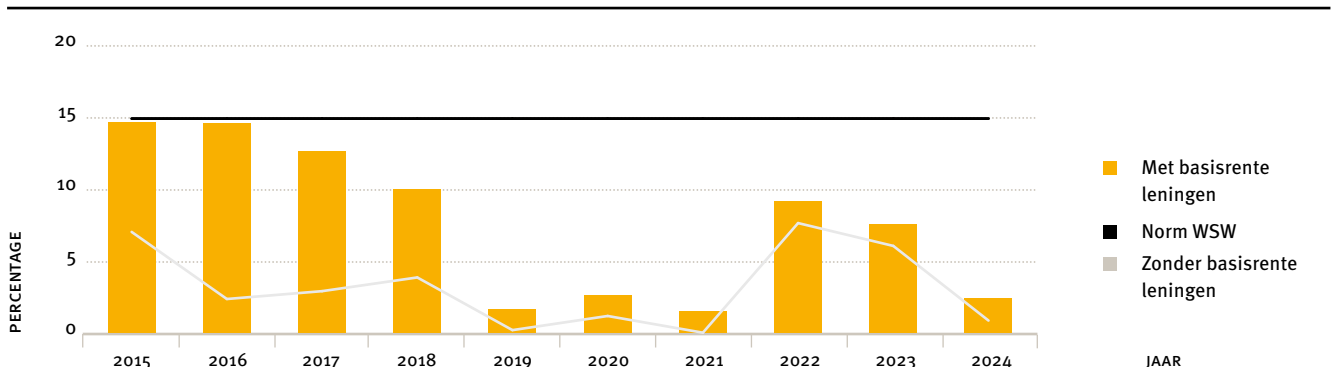
Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%. Als gevolg van de veronderstelde grondslag en het feit, dat renteherzieningen op de overige leningen in de komende jaren 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 € 218,8 miljoen en € 214,8 miljoen in respectievelijk 2015 en 2016. De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

x € 1.000.000	2015	2016
Renteconversie regulier	21,9	0,0
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	22,0	20,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	114,0	180,3
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	60,9	14,5
TOTAAL GECORRIGEERD MET LENINGEN U/G	218,8	214,8

Ontwikkeling renterisico



Concentratie liquiditeitsrisico

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	941.634
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	537.884
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	2.447
Overige	3.920
STAND PER 31 DECEMBER 2014	1.485.885

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 2014 30,7 jaar (2013: 30,4 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2014 7,83 jaar (2013: 6,86 jaar).

Reële waarde

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

VOF IbbA

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn drie kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en een variabel rentende geldlening van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van 1 maands Euribor met een opslag van 72 basispunten. Op 31 december 2014 is € 1,0 miljoen van deze geldlening opgenomen. Voor deze financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Winkelcentrum De Kameleon B.V.

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon B.V. ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt in totaal nominaal € 14,6 miljoen, waarvan de eerste tranche van € 13,4 miljoen is gestort op 14 september 2012 en afloopt op 15 september 2017. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is vastgesteld op 2,489% inclusief de opslagen. De tweede tranche van € 1,2 miljoen is gestort op 5 juli 2013 en loopt af op 15 september 2017. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is vastgesteld op 2,55% inclusief de opslagen. De rentevastperiode van de beide tranches eindigt op 15 september 2015. Het schuldrestant ultimo 2014 bedraagt € 13,945 miljoen.

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.

Leningen in de verbindingen

x € 1.000	VOF IbbA	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Totaal
Saldo 1 jan. 2014	2.500	14.249	7.800	491	6.500	31.540
Totaal mutaties	500	-304	-7.800	-22	-	-7.626
SCHULD ULTIMO 2014	3.000	13.945	-	469	6.500	23.914

Stichting Loods 6

Door Propertize, voorheen SNS Property Finance, is een hypothecaire lening verstrekt aan Stichting Loods 6 groot € 12,0 miljoen alsmede een kredietfaciliteit van € 250.000. Als zekerheid zijn geboden het pand van Loods 6 aan de KNSM-laan te Amsterdam en de vorderingen uit de huurovereenkomsten. Stichting Kunstwerk Loods 6 heeft deze overeenkomst mede ondertekend. De lening heeft een looptijd tot en met 2029. De verschuldigde rente bedraagt het 1 maands-Euribor tarief met een opslag van 2,75%. De lening is, met een schuldrestant van € 7,32 miljoen, op 30 december 2014 in het geheel afgelost.

Lloyd Hotel Beheer B.V.

Lloyd Beheer B.V. heeft een lening van het NRF-fonds. De lening heeft een nominale waarde van € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijks annuïteiten met een rentepercentage van 1,3% per jaar. Het Nationaal restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening is verstrekt onder garantie van de gemeente Amsterdam, waarvan het schuldrestant ultimo 2014 € 0,469 miljoen bedraagt. Daarnaast heeft Stichting Loods 6 een lening van nominaal € 12,0 miljoen, die door Propertize (voorheen SNS Property Finance) als hypothecaire lening is verstrekt, doorgeleend aan Lloyd Hotel Beheer B.V. Deze lening is, met een schuldrestant van € 7,32 miljoen, op 30 december 2014 in het geheel afgelost.

Stichting Beheer Hoogte Kadijk

Door de FGH Bank is een lening van € 6,5 miljoen verstrekt. Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 171, 175 en 179-189 te Amsterdam is als hypothecaire zekerheid afgegeven. De verschuldigde rente bedraagt 3,50% en loopt af op 1 februari 2015, waarna deze eventueel kan worden voortgezet. De lening is verstrekt onder borg van Woonstichting Lieven de Key, waarbij de Woonstichting garant staat voor alle verplichtingen uit hoofde van deze geldlening tot een maximum van € 6,5 miljoen. De stichting Beheer Hoogte Kadijk is eigenaar van het kantoorpand, waarin Lieven de Key is gevestigd.

10.3 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2014	2012
Stand per 1 januari	3.425	2.880
- Vermeerdering waarborgsommen	795	1.789
- Vermindering a.g.v. terugbetaling	-14	-1.256
- Aflossing	-	-
- Rente	13	12
STAND PER 31 DECEMBER	4.219	3.425

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

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2014	2013
Kasgeldleningen	-	41.150
Bankkrediet	1.503	1.911
Kortlopend deel langlopende schulden	93.701	54.374
TOTAAL	95.204	97.436

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2014 overeengekomen:

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

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2014	2013
Ijburgermaatschappij C.V.	10.422	8.468
Vennoten Pontsteiger	-	-151
TOTAAL	10.422	8.316

11.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2014	2013
Niet vervallen rente op geldleningen	21.506	22.686
Te verrekenen met bewoners	2.954	3.354
Vooruitontvangen huur	14.635	13.721
Nog te betalen kosten	22.578	7.769
TOTAAL	61.673	47.530

De post nog te betalen kosten heeft voornamelijk betrekking op kosten met betrekking tot investeringen, onderhoud, erfpacht en reservering vakantiedagen.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling beschikt ultimo 2014 over een nog op te nemen kredietfaciliteit van in totaal € 50,0 miljoen.

Per 31 december 2014 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000	Korter dan	Tussen	Langer dan
	1 jaar	1 en 5 jaar	5 jaar
Leningen	86,9	199,4	1.199,6
Kasgeldleningen	0,0		

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

Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor de toegelaten instelling van € 50,0 miljoen. Samen met de stand liquide middelen (€ 20 miljoen) heeft De Key hiermee een bestedingsruimte van circa € 70 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 € 111,8 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 75,4 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2014 geen bankkredietrisico loopt.

Kredietmitigerende aspecten

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

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 2014 € 2.205,9 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2014. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2014 € 1.485,9 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2014 € 24,7 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 2014. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2014 € 23,9 miljoen.

Valutarisico

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

Prijsrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2014 geen beleggingen in vastrentende waarden.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

403- verklaring

In 2014 zijn de 403-verklaringen die Holding de Key B.V. heeft afgegeven aan Bouwen de Principaal B.V., Diensten de Key B.V. en Exploitatiemaatschappij de Key B.V. ingetrokken. Dit geldt ook voor de 403-verklaring van Bouwen de Principaal B.V. aan Bouwloods De Principaal V B.V. Het intrekken van de 403-verklaringen is mede gedaan ter voorbereiding op de herziene woningwet.

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 voorsnog geen baten en lasten opgenomen. Overigens schat Woonstichting De Key in dat deze claims en procedures voor de jaarrekening geen materiële betekenis zullen hebben.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2014 € 55,4 miljoen (ultimo 2013: € 57,5 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2013: 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. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffer om margin calls als gevolg van eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Volmacht WSW

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

Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing

Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met N.V. Bank Nederlandse

Gemeenten ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 3,9 miljoen). In 2014 bedroeg de rente en aflossing € 0,3 miljoen.

Stichting Brasa, de Raad van Commissarissen van Woningstichting Sekrepatu, heeft besloten om Woningstichting Sekrepatu te verzelfstandigen en de aangegeven garantieverplichtingen af te bouwen. Om dit te realiseren zal de gegarandeerde leningenportefeuille lokaal worden hergefinancierd. Voor de afbouw van de afgegeven garanties is in 2012 een voorziening in de jaarrekening opgenomen en deze zal naar de huidige inzichten worden verhoogd. Naar verwachting zal de herfinancieringsoperatie in 2015 zijn afgerond.

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn ieder voor de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn drie kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en een variabel rentende geldlening van € 2,5 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van 1 maands Euribor met een opslag van 72 basispunten. Op 31 december 2014 is € 1,0 miljoen van deze geldlening opgenomen. Voor deze financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Scheepmakerskwartier in Haarlem

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

Garantstelling IJburg Haveneiland West

De Key neemt middels Driedee B.V. deel in de IJburgermaatschappij C.V. en heeft zich verplicht om via Driedee B.V. te zorgen voor voldoende financiering, zodat Driedee de verplichtingen richting de C.V. kan nakomen. Driedee B.V. is voor 33,0% stille vennoot in de IJburgermaatschappij C.V. Deze C.V. ontwikkelt en realiseert projecten op IJburg Haveneiland West. Een deel van de projecten is gerealiseerd en opgeleverd. Het laatste project, Blok 20, moet nog worden uitgevoerd. In 2014 zijn vaststellingsovereenkomsten gesloten waar afspraken zijn gemaakt over de afwikkeling van dit project. De garantiestelling komt hiermee te vervallen.

Garantstelling IJburg Rieteiland Oost

Uit hoofde van de samenwerking tussen Driedee B.V., 3 andere

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

Aangegane investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 10,5 miljoen (2013: € 11,8 miljoen).

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 2,1 miljoen (2013: € 2,6 miljoen) tot het jaar 2089.

Starters Renteregeling

Begin juli 2012 heeft De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2014 zijn 155 (2013: 104) woningen verkocht met de Starters Renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten van 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2014 voor een bedrag van € 7,4 miljoen aan overige verplichtingen (2013: € 10,4 miljoen). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	
Korter dan 1 jaar	3.586
Tussen 1 en 5 jaar	3.340
Langer dan 5 jaar	436
TOTAAL	7.362

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

12 Huuropbrengsten

x € 1.000	2014	2013
Netto huren	209.255	199.975
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.876	-4.916
TOTAAL	204.379	195.059

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,54% (2013: 1,58%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,02% (2013: 0,02%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2014 verhoogd met gemiddeld 3,980% (2013: 4,025%).

13 Opbrengsten servicecontracten

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

14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000	2014	2013
Erfpacht	2.677	3.223
Belastingen exploitatie	9.744	9.087
Verzekeringen	1.679	1.938
Mutatie dubieuze debiteuren	94	148
Verhuurdersheffing	16.700	653
Overig	193	386
TOTAAL	31.087	15.435

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2014	2013
Planmatig onderhoud	20.304	17.591
Mutatieonderhoud	5.866	7.409
Reparatie- / klachtenonderhoud	11.109	10.824
Toegerekende organisatiekosten	-3.171	-3.361
TOTAAL	34.108	32.463

Een groot deel van onze bijdrage planmatig onderhoud in VvE's is niet aangewend, waardoor binnen VvE's wordt gespaard voor toekomstig planmatig onderhoud.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2014	2013
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	230	442
Algemeen beheer VvE's	1.764	1.648
Toegerekende organisatiekosten	11.399	9.958
Diversen	9.333	9.832
TOTAAL	22.726	21.880

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. Dit bedrag is geheel toegerekend aan de overige organisatiekosten. De dotatie overige voorzieningen is verwerkt in de overige organisatiekosten. In 2013 is een incidentele opbrengst geboekt voor Pro rata BTW van € 3,5 miljoen. De opbrengst op project vergoedingen is ten opzichte van 2013 gedaald met € 1,5 miljoen.

x € 1.000	2014	2013
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	15.416	16.147
Sociale lasten	2.533	2.329
Pensioenen	3.597	3.797
Overige personeelskosten	1.344	1.889
TOTAAL	22.890	24.162

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2014 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar het aantal vaste fte's 302 (2013: 313). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2014	2013
Staf en Financiën	61	59
Wonen	134	135
Ontwikkeling	25	28
Onderhoud	81	91
TOTAAL	301	313

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 2014 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 114%. De geschatte dekkinggraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2014 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling heeft met name betrekking op de projecten: Deo Terrein, Wateringse Veld, Scheepmakerskwartier en Middengebied -Noord.

18 Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden

In 2014 zijn vanuit bestaand bezit 465 woningen en 10 niet-woningen verkocht (2013: 296 woningen en 8 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 57 niet-woningen uit complexmatige verkopen gerealiseerd. 12 woningen en 2 niet-woningen zijn verkocht vanuit transformatieprojecten. Uit nieuwbouw zijn 18 woningen en 190 niet-woningen verkocht.

19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

x € 1.000	2014	2013
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	871	-23.576
Waardeveranderingen sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	49.027	9.854
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-61	2.656
TOTAAL	49.837	-11.066

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

20 Overige waardeveranderingen voorraden

x € 1.000	2014	2013
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-788	-1.727
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	614	-3.480
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-242	-1.688
TOTAAL	-416	-6.895

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft aanvullende voorzieningen op de volgende projecten: Tabak 1+2 (€ 0,8 miljoen) Sonneborn (€ 0,2 miljoen), VPB Vinkenstraat 78-80 (€ 0,2 miljoen), Kop Wibaut (€ 0,2 miljoen) en Blok 59 (€ 0,2 miljoen). Op de volgende projecten heeft een vrijval plaatsgevonden: Deo Terrein (€ 1,8 miljoen) en Kop Wibaut (€ 0,2 miljoen).

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

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 3.681 miljoen (2013: € 3.687 miljoen).

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

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

Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31 december 2014 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderungen uitgevoerd en tevens voor 10% van deze selectie een geveltaxatie uitgevoerd. Daarnaast heeft de taxateur de bij de waardering voor de totale vastgoedportefeuille gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek, gevalideerd. De

taxateur heeft een aannemelijkheidsverklaring afgegeven voor de waarderingen per 31 december 2014.

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

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

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

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

- disconteringsvoet van 7,4% (2013: 7,4%);
- exit yield uitponden na 15 jaar van 5,8% (2013: 5,9%)
- exit yield doorexploiteren na 15 jaar 5,8% (2013: 5,9%)
- vrije verkoopwaarde per m2 € 2.785 (2013 : € 2.781)
- contractuur per eenheid per maand € 476 (2013: € 451)
- markthuur per eenheid per maand € 694 (2013: € 751)
- beheerkosten per eenheid per jaar € 354 (2013: € 347)
- onderhoudskosten per eenheid per jaar € 717 (2013: € 713)
- belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar € 315 (2013: € 312)

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

- disconteringsvoet 7,7%-8,4% (dit is gelijk aan 2013)
- exit yield 7,3%-12% (dit is gelijk aan 2013)
- contractuur per m2 per jaar € 122 (2013: € 131)
- markthuur per m2 per jaar € 121 (2013: € 127)
- leegstandspercentage 8,2% (2013: 11,0%)
- onderhoudskosten per m2 € 5,5 (2013: € 5,5)
- beheerkosten % van de jaarhuur 2,4% (2013: 2,4%)
- zakelijke lasten per m2 € 5,3 (2013: € 5,3)

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

- disconteringsvoet 7,4% (2013: 7,5%)
- exit yield 7,3% (2013: 7,3%)
- contractuur per contract € 57 (2013: € 54)
- markthuur per contract € 123 (2013: € 120)
- onderhoudskosten per eenheid € 70 (2013: € 71)
- beheerkosten per eenheid € 35 (2013: € 35)
- zakelijke lasten per contract € 83 (2013: € 80)

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS (Interest Rate Swap). Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2014 bedraagt de basis IRS 1,76% (2013: 1,91%) en de risico-opslag 5,64% (2013: 5,49%) hetgeen resulteert in een gewogen gemiddelde disconteringsvoet van 7,4% (2013: 7,4%). Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 6,65% tot 7,70% (2013: 6,65% tot 7,40%).

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

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

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitpounding in het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde exit yields liggen tussen de 4,1% en 8,5%. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield.

De op de markt, waarop de toegelaten instelling actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een externe taxateur.

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

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

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

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2014 met € 6,1 miljoen afgenomen van €3.687 miljoen naar €3.681 miljoen. Deze waardeontwikkeling is als volgt opgebouwd:

<i>x € 1.000</i>	
Investeringen	17.729
Desinvesteringen	-82.838
Oplevering nieuwbouw/transformatie	9.100
Herwaarderingen	49.866
TOTAAL MUTATIES WAARDERING	-6.143

Investeringen

In 2014 is voor een bedrag van € 17,7 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedbeleggingen.

Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop

In 2014 is 1 complex intern geleverd. De Key heeft dit vastgoed teruggenomen in de huur. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 6,5 miljoen.

Opleveringen Nieuwbouw

De stichtingskosten van deze eenheden zijn € 9,1 miljoen geweest, het geactiveerde verlies bedroeg € 0,6 miljoen. Per saldo is als gevolg van opleveringen de marktwaarde in verhuurde staat met € 8,7 miljoen toegenomen. De voornaamste opleveringen betreffen Amstelcampus en Klarenbeek.

Desinvesteringen

De desinvesteringen hebben betrekking op gerealiseerde verkopen. De marktwaarde in verhuurde staat is als gevolg van de desinvesteringen met € 82,8 miljoen gedaald.

Herwaarderingen

De waarde van het overeenkomstig bezit van de woningportefeuille op 31 december 2013 bedraagt € 3.299,3 miljoen. Op 31 december 2014 is de waarde toegenomen met € 192 miljoen tot € 3.491,3 miljoen. Dit is een ontwikkeling van 5,8%. De voornaamste oorzaken van deze toename zijn de verwachte stijging van de vrije verkoopwaarde de aankomende jaren, stijging van de verkoopwaarde en ontwikkeling van de huur.

a. Verkoopwaarde

De verkoopwaarde is in 2014 met 0,4% gestegen. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 11,7 miljoen. Ten opzichte van 2013 is er rekening gehouden met een verkoopwaardestijging van 2,5% in 2015. In 2013 werd voor de ontwikkeling van de verkoopprijzen een gelijkblijvend niveau ingeschat. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde met € 125,0 miljoen.

b. Ontwikkeling huur

De effecten van de stijging in 2014 van de actuele huur, de maximaal redelijke huur en de markthuur op de marktwaarde is respectievelijk 2,5%, 0,2% en 0,2%. De totale stijging is € 93,3 miljoen.

c. Effect Woonakkoord op marktwaarde in verhuurde staat

De effecten van het woonakkoord zijn in de marktwaarde op een drietal punten terug te vinden in de marktwaarde, te weten verhuurdersheffing, huurverhoging boven inflatie en disconteringsvoet. De eerste twee zijn een direct gevolg, de verhoging van de disconteringsvoet is een reactie van de markt op de onzekerheid van de duur van de verhuurdersheffing en de mogelijkheid om een huurverhoging van 1,5% boven inflatie te vragen.

Verhuurdersheffing

In 2014 is de verhuurdersheffing 1 jaar minder afgerekend te weten 3 jaar evenals de extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie. Een jaar minder verhuurdersheffing resulteert in een stijging met € 11,1 miljoen.

Extra huurverhoging

Een jaar minder extra huurverhoging boven inflatie doet de marktwaarde dalen met € 15,8 miljoen. Deze daling staat los van de ontwikkeling in de huren.

Disconteringsvoet

Omdat de inrekening van het effect van het woonakkoord niet veranderd is, is de disconteringsvoet niet aangepast.

d. Parameters

De Exit yield is gekoppeld aan de disconteringsvoet; omdat deze niet is aangepast, is de Exit Yield niet aangepast. De exploitatielasten zijn verder gestegen, de marktwaarde is daardoor gedaald met € 19,2 miljoen.

e. Afwikkeling discussie erfpacht.

In eerdere jaren is in de waardering van de marktwaarde bij de woningen niet uitgegaan van het feit dat bij verkoop aan een particuliere belegger de erfpacht voor overdracht herzien moet zijn en afgekocht. Weliswaar werd bij het uitpandscenario de erfpacht gecorrigeerd bij verkoop, maar niet op $T=0$. Dit jaar is dit wel doorgevoerd bij de berekening van de marktwaarde. Ook bij de complexen waar doorexploiteren de hoogste waarde oplevert. Met andere woorden, er is op $T=0$ de erfpacht ingerekend die een commerciële belegger zou moeten betalen. Omdat dit ook gevolgen voor de eindwaarde heeft is tevens de Exit Yield aangepast. Dit alles heeft een negatief effect op de waarde van € 113,8 miljoen.

BOG en parkeren

Als gevolg van contractherzieningen en aanpassingen van de markthuuraarde is de marktwaarde voor BOG en parkeren gedaald met € 34 miljoen.

De waarde van het overeenkomstig bezit van de BOG-portefeuille op 31 december 2013 bedraagt € 294 miljoen. Op 31 december 2014 is de waarde gedaald met € 29 miljoen tot € 265 miljoen. De waarde van het overeenkomstig bezit van de parkeer-portefeuille op 31 december 2013 bedraagt € 80 miljoen. Op 31 december 2014 is de waarde gedaald met € 5 miljoen tot € 75 miljoen.

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

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

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

Uitgangspunten bedrijfswaarde*Kasstroombegenerende eenheden*

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

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

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

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 8.800 woningen (2013: 8.800 woningen) geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 1.943 woningen (2013: 1.475 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 297,8 miljoen (2013: € 190,8 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van het CFV (2013: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

	INFLATIE		HARMONISATIE		HUURDERVING		ONDERHOUDSLASTEN		VARIABELE LASTEN	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
2014	1,00%	1,50%		1,00%		2,13%		1,50%		2,50%
2015	1,00%	2,00%	0,35%	0,92%	1,86%	2,11%	1,25%	3,00%	2,00%	3,00%
2016	2,00%	2,00%	0,27%	0,78%	1,84%	2,09%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2017	2,00%	2,00%	0,20%	0,76%	1,82%	2,07%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2018	2,00%	2,00%	0,18%	0,70%	1,81%	2,07%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2019	2,00%	2,00%	0,16%	0,00%	1,80%	2,06%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2020 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	1,80%	1,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2013: oplopend tot 100% van maximaal redelijke huur). In 2014 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2013: 5 jaar);
- in 2014 is de huurontwikkeling conform 2013 afgetopt overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad in huurklassen ultimo 2020;
- disconteringsvoet van 5,25 % (2013: 5,25 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend van 10 jaar tot 49 jaar (2013: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 25,5 jaar (2013: 26,5 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2013: medio jaarmodel);
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

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

Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen met € 71,8 miljoen. Deze afname is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Bedrijfswaarde 2013	1.954.835
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-134.863
Effect één jaar opschuiven	127.951
	-6.912
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Aangekocht bezit / overboeking uit voorraden	5.383
Nieuwbouw bezit	18.580
Sloop en overige mutaties	8.708
	32.671
<i>Verkoop</i>	
	29.171
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	7.230
Levensduren	11.088
	18.318
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	-55.767
Onderhoudskosten	35.555
Zakelijke en overige lasten	-38.163
Verhuurdersheffing	-56.612
Dekking organisatiekosten	-30.058
	-145.044
<i>Totaal mutaties</i>	-71.796
BEDRIJFSWAARDE 2014	1.883.039

Autonome ontwikkeling -€ 6,9 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2014 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2014). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2014 wegvallen (- € 134,9 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 127,9 miljoen).

Voorraadmutaties + € 32,7 miljoen

In 2014 zijn verhuureenheden aangekocht vanuit Driedee B.V. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde met € 5,4 miljoen. De oplevering van nieuwbouw heeft een stijging van de bedrijfswaarde met € 18,6 miljoen tot gevolg. Als gevolg van sloop, samenvoegen en overige voorraadmutaties neemt de bedrijfswaarde toe met in totaal € 8,7 miljoen.

Verkoop € 29,2 miljoen

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. Doordat de waarde van de verkopen in 2019 binnen de vijfjaarsperiode komen neemt de contante waarde van de verkopen met € 3,4 miljoen toe. In 2014 is het aantal gerealiseerde verkopen door Woonstichting De Key hoger dan de ingerekende verkopen voor het jaar 2014 in de bedrijfswaarde 2013. Hierdoor blijven minder woningen in exploitatie. Hierdoor neemt de bedrijfswaarde af met € 4,5 miljoen. In de bedrijfswaarde 2014 (periode 2015-2019) worden meer eenheden verkocht dan in de bedrijfswaarde 2013 (periode 2014-2018). Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 34,9 miljoen toe. Door verkopen in VOF IBBA en exploitatiemaatschappij De Key in 2014 neemt de bedrijfswaarde af met € 4,6 miljoen.

Parameterwijzigingen + € 18,3 miljoen

Ten opzichte van 2013 is de inschatting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat de prijs-, loon- en onderhoudsindex voor 2015 lager is. Dit heeft een negatief effect op de huren van € 55,3 miljoen. Het effect op de exploitatielasten is positief en bedraagt € 38,5 miljoen. Het verloop van de verkoopprijzen is gunstiger dan in 2013, waardoor de waarde van de verkoopopbrengsten toeneemt met € 24,0 miljoen. Voor een aantal specifieke complexen is de levensduur verlengd, waardoor de bedrijfswaarde met € 11,1 miljoen toeneemt.

Exploitatie uitgangspunten - € 145,0 miljoen

In samenhang met de invoering van de verhuurdersheffing is het huurverhogingsbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Vanaf 2015 tot en met 2024 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van 1,5%. De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. Bovendien is de liberalisatiegrens voor de jaren 2015 tot en met 2017 niet geïndexeerd. Als gevolg van de toename van het aantal verkopen neemt de contante waarde van de huur in de bedrijfswaarde af met € 55,8 miljoen.

Als gevolg van de positieve ontwikkeling van de WOZ-waarde neemt de verhuurdersheffing toe, waardoor de bedrijfswaarde afneemt met € 56,6 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt toe met € 35,6 miljoen door lagere onderhoudslasten. Door hogere portefeuillelasten en zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde af met € 38,2 miljoen. De bedrijfswaarde neemt af met € 30,1 miljoen doordat minder dekking van organisatiekosten is ingerekend, voornamelijk als gevolg van de sterk afgenomen projectenportefeuille.

Bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaardecorrectie

De bedrijfswaarde inclusief de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt eind 2014 € 2.071 miljoen (2013: € 2.146 miljoen).

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

De rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt eind 2014 € 187,8 miljoen (2013: € 191,4 miljoen). Doordat er één jaarschijf afvalt en toekomstige kasstromen dichterbij komen neemt de correctie autonoom met € 7,3 miljoen af. Door wijzigingen in lopende leningen stijgt de contante waarde met € 3,7 miljoen.

Bedrijfswaarde dVi 2014

De bedrijfswaarde voor de dVi 2014 is gebaseerd op de uitgangspunten van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en is als volgt af te leiden uit de bedrijfswaarde voor de jaarrekening.

Bedrijfswaarde 2014	2.070.869
Af: bedrijfswaarde verbindingen (inclusief rentabiliteitswaardecorrectie)	60.496
Bedrijfswaarde Woonstichting De Key	2.010.373
Af:	
Rentabiliteitswaardecorrectie	187.278
Waardering niet-Daeb op basis van doorexploiteren	12.135
BEDRIJFSWAARDE DVI 2014	1.810.960

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2014	2013
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.800	3.716
TOTAAL	1.800	3.716

22 Rentelasten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2014	2013
Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.623	-62.527
TOTAAL	-59.623	-62.527

Op de rentelasten is € 3,3 miljoen (2013: € 3,1 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

23 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	2014	2013
Belastingen lopend jaar	388	67
Belastingen voorgaand jaar	0	0
Mutatie latente belastingen	18.325	31.357
TOTAAL	18.713	31.425

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

<i>x € 1.000</i>	
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening	104.825
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-49.421
- Verkoop vastgoedportefeuille	-10.527
- Fiscaal verkoop resultaat	-21.309
- Saneringssteun	6.185
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	-
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-75.072
Belastbaar bedrag	29.753
Af: verliescompensatie	-29.753
ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID	-

De onderneming vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met de volgende entiteiten:

Holding De Key B.V.
 Bouwen De Principaal B.V.
 Bouwloods De Principaal II B.V.
 Bouwloods De Principaal III B.V.
 Bouwloods De Principaal V B.V.
 Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.
 Bouwloods De Principaal VI B.V.(i.l.)
 Bouwloods De Key Zandvoort B.V.
 Driedee B.V.
 De Principaal B.V.
 Diensten De Key B.V.
 De Beurs van De Key B.V.
 Exploitatiemaatschappij De Key B.V.
 Lloyd Hotel Beheer B.V.
 Monumenten De Key B.V.
 Winkelcentrum De Kameleon B.V.
 Far West Holding B.V.
 Far West Projecten B.V.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2013: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2014	2013
Woningnet N.V.	-	-79
IJburgermaatschappij C.V.	61	-439
IJ-mij beheer B.V.	-	-1
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-46	-62
Woontoren Amsterdam Beheer B.V.	-	3
Woontoren Amsterdam C.V.	-	-2
Stedenfonds Amsterdam N.V.	147	793
TOTAAL	162	213

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

<i>x € 1.000</i>	KPMG Accountants 2014	Overig KPMG 2014	Totaal KPMG netwerk 2014
Onderzoek van de jaarrekening 2014	317	-	317
Onderzoek van de jaarrekening 2013	69	-	69
Andere controleopdrachten	9	-	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	3	-	3
TOTAAL	398	-	398

<i>x € 1.000</i>	KPMG Accountants 2013	Overig KPMG 2013	Totaal KPMG netwerk 2013
Onderzoek van de jaarrekening 2013	296	-	296
Onderzoek van de jaarrekening 2012	156	-	156
Andere controleopdrachten	2	-	2
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	25	-	25
TOTAAL	479	-	479

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 transacties betreffen de aankoop en ontwikkeling van vastgoed binnen de Groep, inclusief de doorbelasting van rente en personeel. Deze transacties zijn nader toegelicht bij de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie en voorraden. De overige transacties hebben ondermeer betrekking op de huur van kantoorpanden voor eigen gebruik.

Enkelvoudige jaarrekening 2014

Enkelvoudige balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2014	2013
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.622	3.130
	2.622	3.130
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	614.649	550.319
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.001.586	3.052.785
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.620	753
	3.623.855	3.603.857
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	55.793	50.666
3.2 Andere deelnemingen	3.533	3.533
3.3 Latente belastingvorderingen	133.162	82.552
3.4 Overige vorderingen	2.011	2.715
	194.499	139.466
Totaal vaste activa	3.820.976	3.746.453
Vlottende activa		
4.0 <i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.816	4.777
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.561	19.165
Overige voorraden	23.325	25.617
	35.702	49.559
5.1 <i>Onderhanden projecten</i>	-	1.611
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.119	2.423
6.1 <i>Vorderingen groepsmaatschappijen</i>	55.526	62.199
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	19
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.667	8.011
6.2 <i>Overige vorderingen</i>	2.859	2.770
Overlopende activa	52.139	33.727
	121.329	109.149
<i>Liquide middelen</i>	20.251	42.135
Totaal vlottende activa	177.282	202.454
TOTAAL ACTIVA	3.998.258	3.948.907

Enkelvoudige balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2014	2013
Eigen vermogen		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Wettelijke reserve deelnemingen	4.643	5.773
7.3 Overige reserves	2.378.960	2.254.129
Totaal groepsvermogen	2.383.603	2.259.902
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.503	748
Voorziening latente belastingverplichtingen	29.362	10.266
Voorziening reorganisatiekosten	-	441
Voorziening deelnemingen	6.355	2.367
Overige voorzieningen	3.536	4.854
Totaal voorzieningen	41.756	18.676
Langlopende schulden		
8.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.399.001	1.512.211
Overige schulden	4.155	3.144
Totaal langlopende schulden	1.403.156	1.515.355
Kortlopende schulden		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	86.887	95.891
Schulden aan leveranciers	7.758	11.956
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	21.063	494
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.500	886
9.3 Overlopende passiva	52.535	45.748
Totaal kortlopende schulden	169.743	154.975
TOTAAL PASSIVA	3.998.258	3.948.907

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2014

x € 1.000

	2014	2013
Huuropbrengsten	198.109	189.129
Opbrengsten servicecontracten	15.380	15.338
Lasten servicecontracten	-16.834	-16.607
Overheidsbijdragen	0	501
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-30.329	-14.060
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.895	-32.079
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-22.420	-23.079
Netto resultaat exploitatie vastgoedbeleggingen	110.011	119.143
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	18.001	747
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.478	-686
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	13.523	61
Verkoopopbrengst vastgoedbeleggingen en voorraden	90.673	66.463
Verkoopkosten vastgoedbeleggingen en voorraden	-10.538	-9.485
Toegerekende organisatiekosten	-494	-536
Boekwaarde verkocht vastgoedbeleggingen en voorraden	-69.084	-54.578
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en voorraden	10.557	1.864
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	51.379	-10.140
Overige waardeveranderingen voorraden	-2.674	-5.447
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	48.705	-15.587
Overige organisatiekosten	-15.366	-10.845
Leefbaarheid	-2.972	-3.696
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.260	3.360
Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.844	-61.989
Saldo financiële baten en lasten	-57.584	-58.629
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	106.874	32.311
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	15.642	34.590
10 Resultaat deelnemingen	1.185	-3.123
RESULTAAT NA BELASTINGEN	123.701	63.778

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2014

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2014

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000

Aanschaffingswaarde	7.340
Cumulatieve afschrijvingen	-4.210
Boekwaarde per 1 januari 2014	3.130
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Investerings	810
- Buitengebruikstelling	-2.380
Afschrijvingen	-1.318
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	2.855
- Correctie afschrijving desinvesteringen	-475
Mutaties in de boekwaarde	-508
Boekwaarde per 31 december 2014	2.622
<i>Aanschaffingswaarde</i>	
Aanschaffingswaarde	5.770
Cumulatieve afschrijvingen	-3.148
Boekwaarde per 31 december 2014	2.622

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging
Verkrijgingsprijzen	252.290	1.552.307
Cumulatieve waardeverminderingen	298.029	1.500.478
Marktwaarde per 1 januari 2014	550.319	3.052.785
<i>Mutaties 2014</i>		
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop	7.790	90
Onrendabel vastgoed bestemd voor verkoop	-1.887	-13
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	888	8.520
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-87	-221
Investerings	5.470	9.532
Desinvesteringen	-28.012	-40.380
Waardeverandering	2.414	49.027
Herclassificatie	77.754	-77.754
Totaal mutaties	64.330	-51.199
<i>Stand per 31 december 2014</i>		
Verkrijgingsprijzen	254.982	1.553.935
Cumulatieve waardeverminderingen	359.667	1.447.651
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	614.649	3.001.586

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
Verkrijgingsprijzen	6.008
Cumulatieve waardeveranderingen	-6.003
Marktwaarde per 1 januari 2014	5
<i>Mutaties 2014</i>	
Investeringsen	14.274
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-9.408
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	308
Overboeking naar kosten	-174
Overboeking onrendabel naar kosten	174
Waardeverandering	-62
Totaal mutaties	5.112
<i>Stand per 31 december 2014</i>	
Verkrijgingsprijzen	10.700
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.583
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2014	5.117
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.620
Voorziening onrendabel	-2.503
TOTAAL	5.117

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2014	Netto vermogenswaarde per 31 december 2013
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100%	53.334	48.326
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	50%	1.478	1.275
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50%	981	1.064
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
TOTAAL			55.793	50.666

3.2 Andere deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto deelnemingswaarde per 31 december 2014	Netto deelnemingswaarde per 31 december 2013
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	IJ-mij beheer B.V.	30,00%	25	25
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%	3.262	3.262
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
TOTAAL			3.533	3.533

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

Financiële vaste activa

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

x € 1.000	3.1 Deelneming in groepsmaatschappijen	3.2 Andere deelnemingen
<i>Stand per 1 januari 2014</i>	50.666	3.533
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Dividend	-207	-146
Herrubricering voorziening	4.295	-
Resultaat deelnemingen	1.039	146
STAND PER 31 DECEMBER 2014	55.793	3.533

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.

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</i>		
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal II B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal V B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal VI B.V. (i.l.) ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Key Zandvoort B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Winkelcentrum De Kameleon B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. ¹⁾	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. ²⁾	Amsterdam	100,00%
<i>Andere deelnemingen (proportioneel opgenomen in consolidatie)</i>		
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	50,00%
VOF Deo Terrein ¹⁾	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. ¹⁾	Amsterdam	25,00%
VOF Nieuw Delfandplein ²⁾	Amsterdam	50,00%
<i>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</i>		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. ¹⁾	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. ¹⁾	Amsterdam	12,50%
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	³⁾

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

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

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

3.3 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening waar de totale positie van de fiscale eenheid wordt weergegeven. De latentie neemt toe door een toename van de afschrijvingsruimte als gevolg van opleveringen van projecten waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan de WOZ-waarde.

3.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2014	2013
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.424	1.545
Overig vorderingen	587	1.170
TOTAAL	2.011	2.715

4.0 Voorraden

x € 1.000	2014	2013
<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	4.213	5.793
Voorziening	-397	-1.015
	3.816	4.777

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.979	19.245
Voorziening	-418	-79
	8.561	19.165

Overige voorraden

Kosten grond- en ontwikkelposities	60.177	60.098
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-37.264	-34.642
Onderhoudsmaterialen	412	161
	23.325	25.617

TOTAAL VOORRADEN **35.702** **49.559**

5.1 Onderhanden projecten

Het saldo onderhanden projecten betreft de projecten Sophiaweg en Kop Wibaut.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	2014	2013
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	402	670
Beurs van De Key B.V.	-	6
Lloyd Hotel Beheer B.V.	7.517	-
Monumenten De Key B.V.	37	150
Holding De Key B.V.	5.609	20.195
Exploitiemaatschappij De Key B.V.	-	134
De Principaal B.V.	18.033	25.720
Bouwen De Principaal B.V.	8.243	-
Bouwloods De Principaal B.V.	115	3.012
Bouwloods De Principaal II B.V.	10.165	10.165
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	152	152
Driedee B.V.	223	223
Far West Holding B.V.	40	40
Far West Projecten B.V.	4.700	1.660
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	290	70
TOTAAL	55.526	62.199

6.2 Overige vorderingen

x € 1.000	2014	2013
Debiteuren	1.193	1.733
Overige vorderingen	1.666	1.036
TOTAAL	2.859	2.770

7.0 Groepsvermogen

x € 1.000	7.1 Kapitaal	7.2 Wettelijke reserve deel- nemingen	7.3 Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2014	-	13.576	2.265.543	2.279.119
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
- resultaat boekjaar	-	-1.146	127.288	126.142
STAND PER 31 DECEMBER 2014	-	12.430	2.392.831	2.405.261

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

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2014 € 45,- (2013 € 45,-).

7.2 Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen in de geconsolideerde jaarrekening heeft voor € 12,4 miljoen (2013: € 13,6 miljoen) betrekking op het verschil tussen het aandeel in de op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende ingehouden winsten en rechtstreekse vermogensmutaties van de deelneming enerzijds (sinds de eerste waardering volgens de nettovermogenswaarde) en het deel daarvan dat de toegelaten instelling zonder beperkingen zou kunnen laten uitkeren anderzijds. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald. De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Stichting Loods 6 en Beurs van Berlage Vastgoed B.V. In de enkelvoudige jaarrekening betreft het de Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

7.3 Overige reserve

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 360 miljoen (2013: € 303 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bedraagt € 1.448 miljoen (2013: € 1.501 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot sociaal vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bedraagt € 0,0 miljoen (2013: € 0,0 miljoen). Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk, Stichting Kantoorpand EMM en Stichting Loods 6 zijn in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst

kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen is niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2014	2013
Woonstichting De Key	123.701	63.778
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	53	16
Stichting Kantoorpand EMM	-	206
Stichting Loods 6	2.388	1.283
RESULTAAT VAN DE GROEP	126.142	65.283

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2014	2013
Woonstichting De Key	2.383.603	2.259.902
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-781	-834
Stichting Kantoorpand EMM	302	302
Stichting Loods 6	22.137	19.749
VERMOGEN VAN DE GROEP	2.405.261	2.279.119

8.1 Schulden/Leningen overheid- en kredietinstellingen

Voor een toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2014	2013
Kasgeldleningen	-	42.300
Bankkrediet	3	0
Kortlopend deel langlopende schulden	86.884	53.591
TOTAAL	86.887	95.891

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

x € 1.000	2014	2013
Holding De Key B.V.	20.115	135
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	468	-
Lloyd Hotel Beheer B.V.	-	151
Bouwoods De Key Zandvoort B.V.	-	1
Driedee B.V.	480	82
VOF Nieuw Delflandplein	-	126
TOTAAL	21.063	494

9.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2014	2013
Nog te betalen rente geldleningen	21.506	22.686
Te verrekenen met bewoners	2.954	3.240
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	205	28
Vooruitontvangen huren	14.606	13.642
Nog te betalen kosten	13.264	6.152
TOTAAL	52.535	45.748

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 2014

10 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2014	2013
Far West Holding B.V.	-4.438	-1.698
Woningnet N.V.	-	-79
IJburgermaatschappij C.V.	61	-439
Woonstoren Amsterdam C.V.	-	-2
Woonstoren Amsterdam beheer B.V.	-	3
IJ-mij beheer B.V.	0	-1
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-46	-62
Stedenfonds Amsterdam N.V.	146	793
Holding De Key B.V.	4.993	-1.655
Fountainhead Enterprice B.V.	142	-3
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	203	-200
VvE Beheer Amsterdam B.V.	124	219
TOTAAL	1.185	-3.123

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Sinds 2000 maakt Woonstichting Lieven de Key deel uit van Stichting Brasa. Samen met de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale vormen wij het bestuur van Brasa. Brasa is in 2000, mede met de gemeente Amsterdam, opgericht met als belangrijkste doelstelling het helpen opzetten van een lokale woningcorporatie in Suriname. Hiertoe is in Paramaribo in 2000 Woningstichting Sekrepatu opgericht, naar Nederlands model. Sekrepatu en Brasa hebben zich de afgelopen jaren gezamenlijk ingezet voor de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen, in het bijzonder voor ouderen en remigranten. Vanuit Nederland wordt specialistische kennis met betrekking tot volkshuisvesting en de ontwikkeling en het beheer van woningen ter beschikking gesteld. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de Raad van Toezicht.

Sekrepatu heeft haar eerdere ambities om 500 huurwoningen te stichten naar beneden bijgesteld en heeft in totaal 258 huurwoningen opgeleverd, verdeeld over een viertal complexen. Sekrepatu heeft daarmee een omslag gemaakt van een ontwikkelende, naar een voornamelijk behorende woningstichting. Deze 258 woningen en het beheer voor derden (voornamelijk wooncomplexen die door de Surinaamse overheid zijn ontwikkeld) vormen voor Sekrepatu de basis om als zelfstandige woningcorporatie verder te gaan. De voorgenomen herfinanciering in het kader van de financiële verzelfstandiging van Sekrepatu kon in 2014 nog niet tegen de door Brasa gestelde condities worden gerealiseerd. Brasa heeft in afwachting van de lokale herfinanciering nadruk gelegd op de governance

en haar toezichhoudersrol. Op verzoek van Sekrepatu heeft Brasa de annuïteiten aan DIGH voorgeschoten in afwachting van toestemming van de Deviezencommissie in Suriname om het geld naar Nederland te kunnen overmaken. De Nederlandse Ambassade is ingeschakeld om dit proces zo mogelijk te bespoedigen.

In 2014 heeft de gemeente Amsterdam zich vanwege de veranderde politieke situatie teruggetrokken uit Brasa. Eind 2014 is de voorgenomen opheffing van DIGH aan de garantiegivende corporaties bekendgemaakt. Sekrepatu zet zich in om lokale herfinanciering alsnog te regelen om hiermee de positie als financieel zelfstandige organisatie te kunnen borgen en het gedachtegoed te kunnen behouden.

Woonstichting Lieven de Key heeft in 2014 € 185.000,- naar de Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft te maken met de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds van € 140.000,- over het jaar 2013 en de dekking van de apparaatskosten van € 45.000,- over 2014. Hiermee is in 2014 voldaan aan de bepaling voor steunverlening aan buitenlandse corporaties.

Waardering en risico's

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

Bezoldiging bestuurders en Raad van Commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid 1, BW, is in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en groepsmaatschappijen gekomen voor:

x €	2014	2013
Bestuurders en voormalige bestuurders	724.183	749.898
Commissarissen en voormalige commissarissen	68.587	79.354
TOTAAL	792.770	829.252

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling aan de bestuurders en commissarissen is verstrekt bedraagt € nihil (2013: € nihil).

Het totale bedrag aan bestuurdersbezoldigingen is € 724.183 (2013: € 749.898). Dit bedrag is inclusief een bedrag van € 3.789 aan crisisheffing.

Het totaal bedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur worden gespecificeerd:

Naam	Functie	2014	2013
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	179.709	-
R. C. Haans	Algemeen Directeur-Bestuurder	-	184.986
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	230.897	247.168
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	173.815	181.470
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	139.762	136.274
TOTAAL		724.183	749.898

In de jaarrekening is voor in totaal € 3.789 (2013: € 8.674) aan crisisheffing opgenomen voor alle relevante werknemers.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Rol RvC	Als lid van de Raad		Overige kosten	
		2014	2013	2014	2013
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	15.000	15.000	-	114
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	11.313	11.313	321	707
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	11.313	11.313	-	-
De heer prof. ir. W. Patijn	Lid RvC	-	12.000	-	407
Mevrouw K. Rosielle MBA	Lid RvC	-	12.000	-	-
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	10.170	8.250	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	10.170	8.250	130	-
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	Lid RvC	-	-	-	-
De heer drs. E. Spek	Lid RvC	10.170	-	-	-
TOTAAL		68.136	78.126	451	1.228

Mevrouw Schoenmakers is in 2014 aangetreden als commissaris. Zij heeft dit jaar gezien als een inwerkperiode en heeft aangegeven af te zien van beloning.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Met ingang van 1 januari 2013 is de voormalige Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) gewijzigd in de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke sector (WNT).

De informatie in het kader van de WNT is als volgt:

Naam	Functie	Datum in dienst/ uit dienst	Deeltijd factor	Beloning	Belastbare onkosten vergoeding	Voorzeningen betaalbaar op termijn	Uitkeringen bij beëindigingen dienstverband
L. Bobbe	Algemeen Directeur-Bestuurder	13-1-2014	1,00	144.810	2.032	32.867	-
H. M. A. van Duin	Directeur Vastgoed	1-7-2008 - 1-2-2015	1,00	176.330	875	53.692	-
A. J. van der Schaft	Directeur Wonen	1-4-2009	1,00	132.739	2.100	38.976	-
C. J. Medik	Directeur Financiën & Control	21-3-2006	1,00	108.755	2.100	28.906	-

Het bedrag van de bezoldiging van de Directeur Vastgoed valt onder de overgangsregeling van de WNT. De Directeur Vastgoed is per 1 februari 2015 uit dienst getreden.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Functie	Jaar van aantreden	Beloning
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	2010	15.000
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	2012	11.313
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	2012	11.313
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	2013	10.170
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	2013	10.170
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmakers	Lid RvC	2014	-
De heer drs. E. Spek	Lid RvC	2014	10.170

Mevrouw Schoenmakers is in 2014 aangetreden als commissaris. Zij heeft dit jaar gezien als een inwerkperiode en heeft aangegeven af te zien van beloning.

Amsterdam, 17 juni 2015

was getekend:
algemeen directeur-bestuurder
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

was getekend:
Raad van Commissarissen
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Gebeurtenissen na balansdatum

De Eerste Kamer heeft dinsdag 17 maart 2015 unaniem ingestemd met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze wet beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen ontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet-DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.

Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren. De voor De Key uit de Herzieningswet voortkomende wijzigingen zullen moeten passen binnen de door toezichthouders aangegeven randvoorwaarden. De Key zal hier altijd op blijven sturen zodat de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft.

Begin 2014 hebben de vennoten van de VOF Ontwikkelcombinatie Pontsteiger een vaststellingsovereenkomst getekend met de Gemeente Amsterdam. Partijen verlenen elkaar over en weer finale kwijting met betrekking tot de bouwvelopovereenkomst Pontsteiger. De financiële consequenties zijn reeds verwerkt in de jaarrekening.

In 2013 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder besloten tot liquidatie van Bouwloods De Principaal VI B.V. Deze entiteit wordt in 2015 geliquideerd.

Wettelijke winstverdeling

De stichting kent geen statutaire resultaatbestemming. In artikel 70 van de Woningwet wordt bepaald dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2014 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 € 110,643 miljoen, is ten gunste van de overige reserves gebracht en € 1,30 miljoen ten laste van de wettelijke reserve deelnemingen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key)

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2014 van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de WNT, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de bepalingen van en krachtens de WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amstelveen, 17 juni 2015

KPMG Accountants N.V.
K.G.P Tegel RA

Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2015

Redactie

Financiën, afdeling Administratie & Verslaggeving en
afdeling Planning & Control

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk

Drukkerij Hega, Rijswijk

Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.dekey.nl