

Jaarverslag 2017



deKey

Volkshuisvestingsverslag 2017

Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag 2017

Voorwoord	7
De koers wordt zichtbaar	9
Missie en visie	9
Volkshuisvestelijke doelen	9
Overleg met gemeenten	11
Overleg met huurders	12
Wie wonen bij De Key?	15
De mensen	16
Nieuwe verhuringen	16
Passend toewijzen	16
Huisvesting doelgroepen	17
Sociaal beheer	18
Huisvesting kwetsbare doelgroepen	18
Woongroepen en coöptatiepanden	19
Woonlastenakkoord	20
Huurbeleid	21
Huurachterstanden	22
Overlast	22
Aanpak woonfraude	22
Denktank De Starterswoning	23
Brand Rode Kruislaan	23
Hoe huisvesten we kwetsbare doelgroepen?	24
De stenen	26
Woningen voor de doelgroep	26
Projecten	27
Kwaliteit van het vastgoed	28
Verduurzaming vastgoed	30
Verkoop	30
Woonproject Lieven: samen wonen, samen doen?	32
Dienstverlening dichtbij	34
Kwaliteit in buurten en wijken	34
Kwaliteit van dienstverlening	35
Klachten	36
Geschillen	36
Hoe komen bewoners met De Key in contact?	38
Organisatie in beweging	40
Management in beweging	40
Medewerkers in beweging	40
Proces- en verbetermanagement	41
Kerncijfers organisatie	42
Organisatiestructuur	42
Integriteit	44
Privacy-beleid	44
Ondernemingsraad	45
Hoe brengen we de organisatie in beweging?	46

Goed bestuur	48
Governance	48
Tegenstrijdige belangen	48
Intern risicobeheersings- en controlesysteem	49
Risico's in kaart	50
Financiële risico's	51
Financiële continuïteit	54
Financieel beleid	54
Kasstroom in evenwicht	54
Gerealiseerde rendement	56
Marktwaaarde of bedrijfswaarde	57
Financiële kengetallen	58
Toekomstverwachtingen	59
Verbindingen	60
Lieven de Stad B.V.	60
Versoberen verbindingenstructuur	60
Afbouw risico's in verbindingen	61
Waardering en risico's	61
Overzicht van deelnemingen en verbindingen	62
Verslag van de raad van commissarissen	64
Samenstelling raad van commissarissen	65
Kaders en informatievoorziening	66
Werkwijze en overlegstructuur	67
Kwaliteit van de raad van commissarissen	68
Werkgeversrol bestuurder	69
Verantwoording honorering bestuurder	69
Verantwoording honorering raad van commissarissen	69
Interview Frank de Grave	71
Jaarrekening 2017	
Geconsolideerde jaarrekening 2017	73
- Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)	74
- Winst-en verliesrekening over 2017	76
- Kasstroomoverzicht over 2017	77
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017	79
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2017	95
- Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017	115
Enkelvoudige jaarrekening 2016	131
- Balans per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)	132
- Winst-en verliesrekening over 2017	134
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2017	135
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2017	138
- Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst-en verliesrekening over 2017	147
Overige gegevens	151
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	156

Voorwoord

Betaalbaar, beschikbaar en duurzaam

De laagste huurprijzen vind je bij De Key. Dat blijkt uit de Aedes Benchmark 2017*. Lage huurprijzen horen bij een corporatie. Maar dat gaat niet vanzelf, daar moet je hard aan werken. Met succes doet De Key dat al 150 jaar. Daarom staan we in 2018 met trots stil bij anderhalve eeuw werken aan betaalbaar wonen.

Blijven groeien

Een lage huur alleen is niet voldoende. Er moeten ook voldoende woningen beschikbaar zijn. Gelukkig bouwen we weer volop. Daardoor blijft De Key groeien met vele honderden woningen per jaar. Helaas is dit in onze regio een druppel op de gloeiende plaat. De vraag naar woningen stijgt harder dan er wordt gebouwd. Aandacht voor doorstroming blijft daarom van essentieel belang. De introductie van het jongerencontract door de Amsterdamse corporaties gaat daarbij helpen. Maar de effecten daarvan worden pas over tien jaar een beetje zichtbaar. Zo langzaam veranderen systemen!

Energietransitie

De energietransitie is de grootste uitdaging voor de komende jaren. Corporaties zitten in de voorhoede met het verduurzamen van hun woningen. Maar het moet nog sneller. Om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben, moet De Key vanaf nu elke maand honderd woningen verbeteren. Dat is financieel en organisatorisch een mega-opgave. We kunnen het niet alleen. De steun van betrokken bewoners is van cruciaal belang. De Key ondersteunt de komende jaren meer community-vorming in onze complexen. Hopelijk helpt dat ook bij de energietransitie.

Blijven vernieuwen

De combinatie van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming vraagt om permanente vernieuwing. Stilstand is geen optie. Dat is niet eenvoudig, zeker met een overheid die altijd weer nieuwe administratieve regels uitvaardigt. Zo vormde in 2017 de splitsing van DAEB en niet-DAEB-bezit een grote uitdaging. Gelukkig hebben we van die uitdaging een kans weten te maken. Op 1 januari 2018 is Lieven de Stad B.V. gestart. Een rechtspersoon die werkt zonder staatsteun; maar die wel werkt aan dezelfde doelstellingen als De Key. Wat een uitdagend vooruitzicht voor de komende decennia.

Leon Bobbe,
directievoorzitter

* De Key behoort tot de 10% corporaties met gemiddeld de laagste huren.
Zie ook de blog <https://leonbobbe.com/2017/11/23/laagste-huren-vind-je-bij-de-key/>

beweging

Amsterdam

ruimte voor

Zandvoort

evenwicht

De koers wordt zichtbaar

In het jaar 2017 kregen de ambities uit de koers steeds meer vorm. We realiseren projecten met nieuwe woonconcepten en wijzen een groot deel van de Amsterdamse woningen toe aan woonstarters. Voor de zittende huurders in Amsterdam, Diemen en Zandvoort investeren we in onderhoud, woningverbetering en energiebesparing. We bouwen aan een organisatie die daarbij aansluit. Dat is niet altijd makkelijk, maar daar staan we voor en het biedt mensen kansen om in beweging te komen. Gaandeweg komen we dichterbij de uitwerking van de koers, dichterbij de huurders en dichterbij elkaar binnen de organisatie.

Missie en visie

Amsterdam en Diemen: Ruimte voor beweging

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

In 2017 hebben we de koers en de portefeuillestrategie verder vertaald in strategieën per complex. Vanuit verschillende perspectieven is per complex een strategie voorgesteld. De voorgestelde wijzigingen zijn eind 2017 voorgelegd aan de betreffende bewonerscommissies. De complexstrategieën zijn tot stand gekomen op basis van de brede expertise die bij De Key aanwezig is.

Zandvoort: Ruimte voor evenwicht

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

In Zandvoort hebben we samen met de gemeente en het Huurders Platform Zandvoort de portefeuillestrategie verder uitgewerkt in gebiedsvisies. We hebben onderzoek gedaan naar het benodigde evenwicht tussen de jonge en oudere huishoudens. De prestatieafspraken zijn daarop gebaseerd.

Volkshuisvestelijke doelen

Betaalbaarheid

In 2017 werd de Aedes Benchmark over 2016 gepubliceerd. Hieruit blijkt dat De Key opvallend goed scoort wat betreft de huurprijzen. Landelijk was de gemiddelde prijs van sociale huurwoningen € 512; bij De Key was dat € 474. Vanaf januari 2017 hanteren we de methodiek van de huursombenadering. Dat betekent dat er afspraken zijn voor de stijging van de totale huursom, maar dat een corporatie binnen die marges zelf keuzes mag maken. Het heeft voor veel denk- en rekenwerk gezorgd. Uiteindelijk hebben we de huren gemiddeld verhoogd met 1,1%, wat lager is dan de maximale huursomstijging van 1,3%. De meeste huurders (60%) kregen helemaal geen huurverhoging. Daarbij werden – in samenwerking met de gemeente – de langdurige minima nog eens extra ontzien.

DAEB/niet-DAEB

De Key kiest vanuit de koers voor een hybride scheiding, juridisch en administratief, van het DAEB- en niet-DAEB-bezit. In november heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de keuze goedgekeurd om ons bezit op deze wijze te scheiden. In Amsterdam wordt het bezit zowel juridisch als administratief gesplitst. In de andere gemeenten scheiden we alleen administratief.

Het grootste deel van onze ambities realiseren we met DAEB-activiteiten. Om onze ambitie in de gemeente Amsterdam te kunnen realiseren, willen we óók in de toekomst niet-DAEB-activiteiten ontplooiën.

Zo kunnen we woonvormen aanbieden die met of zonder staatssteun worden gerealiseerd. Wij maken deze keuze vanuit de overtuiging dat we hiermee product vernieuwing kunnen bewerkstelligen om te voldoen aan de verscheidenheid van de vraag aan woonconcepten in de stad Amsterdam.

Lieven de Stad B.V.

In het kader van de juridische splitsing in Amsterdam is Lieven de Stad B.V. opgericht. Lieven de Stad B.V. gaat een deel van het niet-DAEB-bezit in Amsterdam beheren. Woonstichting De Key is 100% aandeelhouder van Lieven de Stad B.V. Zo blijft Lieven de Stad onderdeel van de fiscale eenheid van Woonstichting De Key voor zowel de btw als de vennootschapsbelasting. Hierover zijn in 2017 met de Belastingdienst afspraken gemaakt.

Lieven de Stad B.V. is per 28 december 2017 opgericht. Het opzetten van de organisatie betekende onder meer:

- Opzetten van de kernprocessen van Lieven de Stad. Er is gekozen om het beheer, de operationele vastgoedsturing, de eigenaarsrol binnen de VvE en de bewonerscommunicatie binnen Lieven de Stad te beleggen. De routinematige operationele processen rondom onderhoud, verkoop en verhuur worden ingekocht bij marktpartijen tegen zo laag mogelijke kosten.
- Een Service Level Agreement vastleggen met de aandeelhouder tegen een marktconform tarief over de inkoop van overige diensten ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van Lieven de Stad, zoals automatisering, administratie en verslaggeving.
- Opstellen van de statuten en nadere uitwerking van het begrip eenheid van beleid waarbij aansluiting is gezocht met de statuten en het Reglement Financieel Beleid en Beheer van de aandeelhouder.

Verder is de juridische splitsing voorbereid waarbij ook de data van het vastgoed zijn beoordeeld en op orde gebracht. In december 2017 heeft succesvol een conversie in de automatiseringsomgeving plaatsgevonden.

In november 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de hybride scheiding goedgekeurd. In 2018 heeft de Aw ons geïnformeerd dat diverse huurdersverenigingen en bewonerscommissies bezwaar hebben aangetekend tegen die goedkeuring. We wachten de beoordeling van de bezwaren af.

In 2017 zijn vier medewerkers geworven voor Lieven de Stad. Dit team zet zich vanaf 1 januari 2018 vol enthousiasme in om de ambitie van Lieven de Stad te verwezenlijken: het huisvesten van woonstarters. Dit gaat zonder staatssteun en met een optimaal maatschappelijk en financieel resultaat.

Keuzes in 2017

- Bij het maken van de complexstrategieën zien we dat een aantal seniorencomplexen niet meer past binnen de koers. Toch vinden we dat deze complexen behouden moeten blijven voor de stad Amsterdam. Ze zijn specifiek gebouwd voor senioren met alle benodigde functionaliteiten. Verlies van het seniorenlabel in deze complexen is maatschappelijk niet gewenst. Daarom willen we deze complexen ruilen of complexmatig verkopen aan een andere corporatie.
- Vrije sector woningen verhuren wij bij voorkeur aan twee of meer personen. Bij verhuur aan meer dan twee personen vragen we een omzettingsvergunning aan bij de gemeente. Een omzettingsvergunning maakt van een zelfstandige woning onzelfstandige eenheden en is in Amsterdam verplicht. Een pilot hiervoor is in 2017 gestart.
- De verkoop en de liberalisatie van vrijkomende woningen is verminderd en dat is gunstig voor de sociale voorraad.
- In Zandvoort is ons verkoopaanbod alleen beschikbaar voor huurders van De Key. We honoreren hiermee de vraag van de huurder die wil kopen.
- De pilot Passend Wonen in Zandvoort is geslaagd. Door bemiddeling van senioren in een eengezinswoning naar een appartement en de toewijzing van de eengezinswoning aan een gezin uit een appartement is de gewenste doorstroming gestimuleerd. Vanaf 2018 maken we hiervan regulier beleid.
- Wij voeren geen werkzaamheden meer uit voor andere partijen en zijn dus gestopt met de dienstverlening aan VvE's. Het dagelijks onderhoud in VvE-complexen is in zijn geheel overgedragen aan VvE-beheer Amsterdam. Het planmatig onderhoud is gefaseerd overgedragen nadat de lopende projecten waren afgehandeld.

Overleg met gemeenten

De Key heeft bezit in vijf verschillende gemeenten. We maken prestatieafspraken met vier van de vijf gemeenten. In deze gemeenten voeren we overleg met gemeente en huurdersorganisaties. Dit leidt tot prestatieafspraken over zaken die in de betreffende gemeente van belang zijn. We hebben regelmatig overleg met de gemeenten om de voortgang van de prestatieafspraken te monitoren.

Amsterdam

De belangrijkste afspraken met de gemeente Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam zijn vastgelegd in de samenwerkingsafspraken 2015-2019. De samenwerkingsafspraken zijn ook het bod van de corporaties aan de gemeente.

De belangrijkste thema's in de afspraken zijn:

- betaalbaarheid
- voorraad sociale huurwoningen
- gemengde wijken en wijkgericht werken
- nieuwe woningen voor de groei van de stad
- beschikbaarheid bestaande woningen
- kwaliteit en duurzaamheid
- doelgroepen
- verzakelijken en ontvlechten
- monitoring en aanspreekbaarheid

Diemen

De gemeente Diemen werkt aan een nieuwe woonvisie. Wij zijn samen met de huurdersorganisatie betrokken bij de opzet. Omdat de woonvisie nog niet gereed is, zijn in 2017 de lopende prestatieafspraken geactualiseerd. De thema's zijn:

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

Zandvoort

In 2016 hebben we samen met de gemeente en huurders de portefeuillestrategie opgesteld voor Zandvoort. Deze portefeuillestrategie is de basis voor de prestatieafspraken die we eind 2016 met gemeente en huurders maakten. De thema's zijn:

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

In 2017 is de portefeuillestrategie verder uitgewerkt in gebiedsvisies en zijn concrete afspraken gemaakt over de verkoopvijver en de te liberaliseren woningen. Eind 2017 zijn de prestatieafspraken geactualiseerd op basis van de verdiepende inzichten uit de gebiedsvisies.

Hillegom

Begin 2017 zijn de prestatieafspraken voor Hillegom vastgesteld. De thema's zijn:

- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- statushouders
- leefbaarheid

De portefeuillestrategie is dat we ons op termijn willen terugtrekken uit Hillegom.

De Bilt

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

Overleg met huurders

Huurdersvereniging Arcade

In december 2016 is het bestuur van Arcade afgetreden. Het bestuur is tot de zomer 2017 aangebleven als interim-bestuur om de lopende zaken af te handelen.

Samen met het interim-bestuur is er beleid gemaakt voor huurdersparticipatie in VvE's. Het heeft geleid tot een flexibel model. Huurders kunnen kiezen hoe zij willen meedoen in een VvE. Dat kan variëren van geïnformeerd worden tot meestemmen in de VvE-vergadering over zaken die huurders direct raken. Door de bestuurswisseling bij Arcade heeft de implementatie een lagere prioriteit gekregen. Daar waar huurders aangeven deel te willen nemen aan activiteiten of vergaderingen van de VvE vindt dit in overleg met De Key en het VvE-bestuur plaats.

Op 1 juli 2017 is het nieuwe bestuur van Arcade aangetreden. Het bestuur bestaat uit acht personen, drie daarvan vormen het dagelijks bestuur. Het nieuwe bestuur heeft vier keer periodiek overleg gevoerd met de directie van De Key en één keer met de RvC. Onderwerpen waren onder andere: duurzaamheid, energietransitie, communicatie over servicekosten, complexstrategieën en huurbeleid en het bezwaar van Arcade tegen de statutenwijziging.

Het nieuwe bestuur van Arcade is in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over twee zaken. Zij werd geïnformeerd over de actualisatie van inkoop groene stroom. Hierover bracht Arcade geen advies uit. De tweede zaak betrof aanpassing van huurbeleid, waarover Arcade vooralsnog negatief adviseerde. Arcade heeft aangegeven het huidige huurbeleid te willen handhaven met een aanpassing van de streefhuur op de liberalisatiegrens. Dit advies hebben we overgenomen. We hebben afgesproken dat we in 2018 in overleg gaan over een andere systematiek voor de huurverhoging van 2019.

Huurdersvereniging Amsterdam

De Huurdersvereniging Amsterdam is na een reorganisatie afgescheiden van WOON!. De opdracht vanuit de gemeente Amsterdam om een professionele huurdersvertegenwoordiging op te zetten is niet gelukt en de huurderskoepels van de corporaties en andere huurdersverenigingen hebben hun lidmaatschap opgezegd. De gemeente heeft vervolgens WOON! en de Woonbond gevraagd om met voorstellen te komen voor een vernieuwde huurdersorganisatie. Dit moet in 2018 vorm krijgen.

Huurdersplatform Diemen (HPD)

Dit platform is een samenwerking tussen huurders van De Key, Stadgenoot en Rochdale in Diemen. HPD heeft het mandaat van Arcade om de huurders in Diemen te vertegenwoordigen. Met het Huurdersplatform Diemen is gesproken over de prestatieafspraken en de woonvisie Diemen.

Huurdersplatform Zandvoort (HPZ)

In 2017 voerden wij regelmatig overleg met het Huurdersplatform Zandvoort. We deden dit informeel als daartoe aanleiding was en formeel tijdens kwartaaloverleggen en over de prestatieafspraken. De voorzitter van HPZ is lid van het bestuur van Arcade.

Bewonerscommissies

Bij De Key zijn 135 bewonerscommissies actief. Met deze vertegenwoordigingen van onze huurders voeren we regelmatig overleg over diverse zaken die spelen in en om de complexen waar zij wonen. Dit leidt soms tot activiteiten in de woonomgeving. Op verzoek van de bewonerscommissie Soestdijkstraat is bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte gerealiseerd en de bewonerscommissie in Klieverink nam het initiatief voor een fietsenstalling. Bewonerscommissie Beukenhorst – opgericht na de gasexplosie in 2014 – is zeer actief en levert zo een bijdrage aan de leefbaarheid. Zij maken overlast, onderhuur en vandalisme bespreekbaar. Ook zijn er afspraken gemaakt over de woningtoewijzing in dit complex.

Zienswijze scheidingsvoorstel

In het voorjaar hebben wij gesproken met de zes bewonerscommissies die een negatieve zienswijze hebben gegeven op ons scheidingsvoorstel. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. De Aw oordeelde daarover als volgt: *U heeft helder aangegeven hoe u de zienswijzen hebt opgevraagd, welke overleggen er zijn geweest en hoe u hebt gehandeld bij het ontbreken van zienswijzen.* Een aantal bewonerscommissies heeft vervolgens tegen de goedkeuring door het Aw bezwaar aangetekend. We wachten de beoordeling van deze bezwaren af.

Gesprekken over complexplannen

In het najaar hebben we gesprekken gevoerd met 38 bewonerscommissies van complexen waar de complexstrategie gaat veranderen. Meestal is het voornemen om een groter deel van de woningen in de sociale huur te houden of te brengen. Ook zijn er verschuivingen binnen de verkoopvijver. De gesprekken met de bewonerscommissies verliepen in een goede sfeer. Er zijn 29 adviezen uitgebracht. Hiervan zijn 7 commissies positief over de complexstrategie en hebben 10 commissies een negatief advies gegeven. De overige 12 commissies hebben in hun advies verwezen naar Arcade. De reacties van de bewonerscommissies geven een mooie agenda om de vervolgesprekken te plannen. Een complexplan geeft immers ruimte om op complexniveau invulling te geven aan wensen van de bewoners.

Belanghoudersbijeenkomst

In juni hebben we voor onze belanghouders een bijeenkomst georganiseerd waarbij we zijn ingegaan op onze resultaten van het afgelopen jaar en op de uitkomsten van het visitatierapport. Een deel van deze belanghouders was in 2016 geïnterviewd voor de visitatie. Tijdens deze bijeenkomst zijn we ook in gesprek gegaan over onze huidige en toekomstige prestaties aan de hand van een aantal dilemma's. Dit leverde boeiende gesprekken op en goede handvatten voor het uitwerken van beleid.

*‘Dankzij mijn vijfjaar-
contract heb ik de kans
gekregen om na mijn
studie langer in
Amsterdam te blijven
wonen en hier iets
op te bouwen.’*

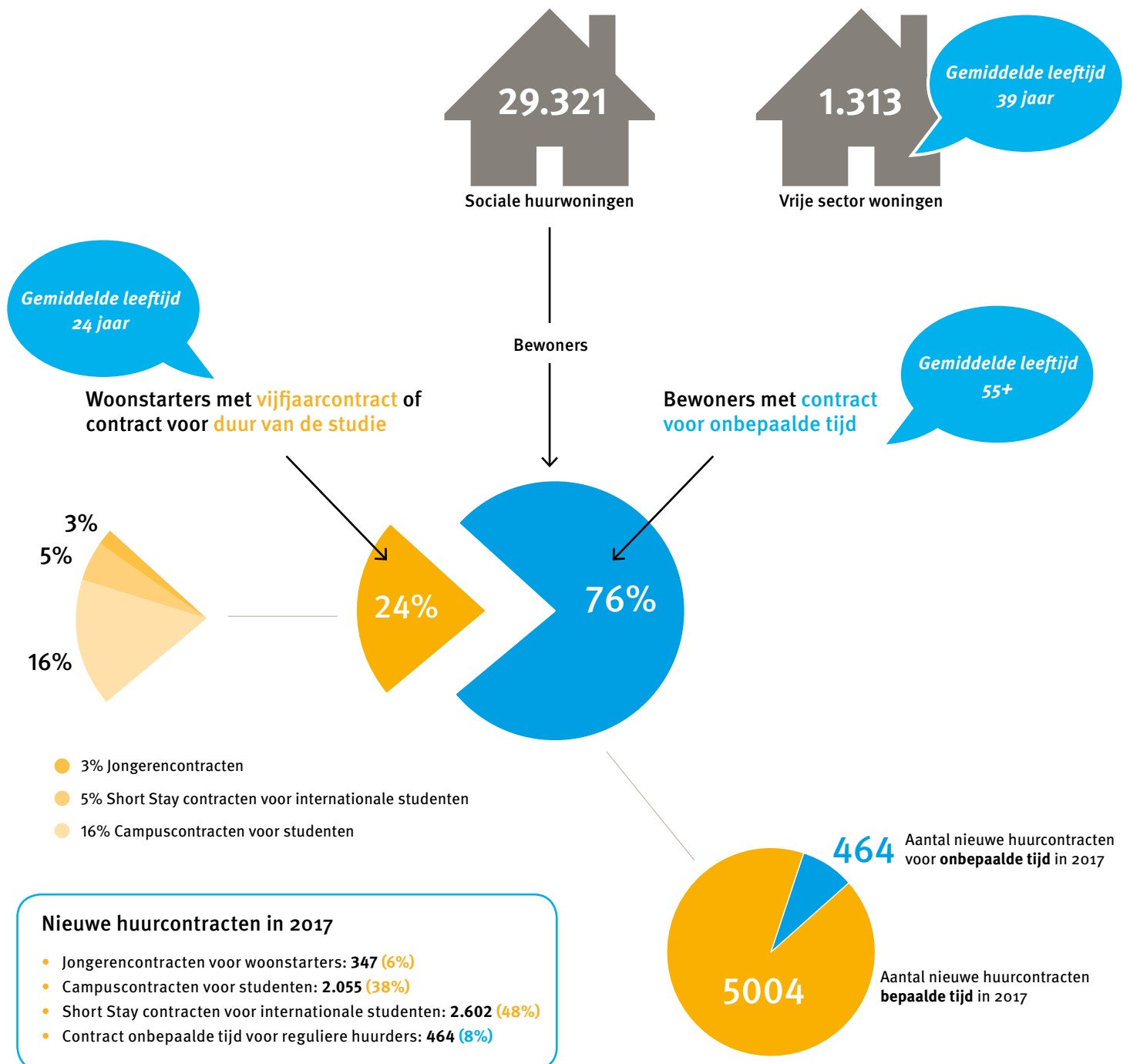
Fleur, 26

huurder jongerenwoning sinds juli 2016

Wie wonen bij De Key?

Eind 2017 stond het saldo van lopende huurcontracten op 30.634 voor woningen in Amsterdam, Diemen, Zandvoort, Hillegom en De Bilt. We heetten dat jaar 5.663 keer nieuwe huurders welkom in een woning. In Amsterdam startten 5.004 woonstarters hun wooncarrière bij De Key. Deze woonstarters kregen een huurcontract voor bepaalde tijd. Zo wordt de doorstroming bevorderd en blijven woningen beschikbaar voor de doelgroep. Want jongeren komen er maar moeilijk tussen op de Amsterdamse woningmarkt.

Lopende huurcontracten op 31-12-2017



De mensen

In Amsterdam zijn flink wat woonstarters gehuisvest in een bestaande woning of in een van de nieuwbouwprojecten. Zo komen zij eindelijk aan bod in een stad die uit zijn voegen barst. Ook in Zandvoort zijn we volop in gesprek over mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen. Toch gaat er ook nog een groot aantal woningen niet naar woonstarters. Woongroepen dragen eigen kandidaten voor, we geven senioren de gelegenheid te verhuizen, seniorenwoningen zijn vanzelfsprekend voor senioren en rolstoelwoningen gaan naar gehandicapte bewoners die erop aangewezen zijn.

Nieuwe verhuringen

Aantal verhuringen 2017 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal 2017	Totaal 2016
Sociale verhuur	641	13	136	21	811	1.278
Studentenhuysvesting	1.644	411	0	0	2.055	2.139
Short Stay Facilities	2.214	388	0	0	2.602	2.538
Vrije sector	187	1	7	0	195	274
Parkeren	540	0	52	0	592	702
BOG	170	1	1	0	172	96
Totaal	5.396	814	196	21	6.427	7.027

Sociale verhuringen in 2017 naar gezinsinkomen

	Sociaal	Short Stay Facilities	Studenten huysvesting	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen < € 36.165	793	2.602	2.055	5.450	99,67%	min 80%
Gezinsinkomen € 36.165 - € 40.349	1	0	0	1	0,02%	max 10%
Gezinsinkomen > € 40.349	17	0	0	17	0,31%	max 10%
Totaal	811	2.602	2.055	5.468	100,00%	100,00%

Met ingang van 2011 bepaalt een door de overheid vastgestelde toewijzingsnorm aan welke huishoudens we, op basis van het inkomen, sociale huurwoningen mogen toewijzen. Dit is de 90%-toewijzingsnorm: minimaal 90% van de nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen moet terechtkomen bij huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165 (prijsspeil 2017). Met de herziene Woningwet is echter de zogeheten 80-10-10-regeling mogelijk geworden. Die houdt in dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165, maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een laag middeninkomen (€ 36.165 tot en met € 40.349) en maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen en bij voorrang aan urgent woningzoekenden. De 80-10-10-regeling is een tijdelijke regeling en geldt tot 2021. Uit bovenstaande tabel blijkt dat De Key in 2017 ruimschoots heeft voldaan aan deze 80-10-10-regeling.

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat De Key bij alle sociale verhuringen rekening moet houden met het verzamelinkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurders. Aan de wettelijke norm om 95% van de sociale verhuringen passend toe te wijzen heeft De Key met een percentage van 96,5% voldaan. Er zijn een paar uitzonderingen: door gemeentelijke afspraken in Amsterdam is bij atelierwoningen de inkomensgrens losgelaten. Deze woningen worden net onder de liberalisatiegrens sociaal verhuurd vanwege de mogelijkheid van wonen en werken.

Aantal toewijzingen in 2017

		Huurgrenzen		
		≤ kwaliteits-kortingsgrens	> kwaliteits-kortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
1A Eenpersoonshuishoudens		€ 414,02	€ 414,02 - € 592,55	€ 592,55 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht *	€ 22.200,00	3.360	857	10
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.200,00	15	26	88
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 22.200,00	4	36	0
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 22.200,00	1	3	14
Totaal		3.380	922	112
1B Tweepersoonshuishoudens		€ 414,02	€ 414,02 - € 592,55	€ 592,55 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.150,00	0	65	0
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.150,00	0	2	21
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.175,00	0	12	0
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.175,00	0	1	4
Totaal		0	80	25
1C Drie- en meerpersoonshuishoudens		€ 414,02	€ 414,02 - € 635,05	€ 635,05 - € 710,68
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.150,00	0	67	2
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.150,00	0	2	22
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 30.175,00	0	0	0
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 30.175,00	0	0	0
Totaal		0	69	24
TOTAAL TOEWIJZINGEN (1A +1B +1C)		3.380	1.071	161

* Wet op de huurtoeslag

Huisvesting doelgroepen

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

Toewijzing sociale huurwoningen

	Verhuringen in 2017
Jongerencontract	347
Contract onbepaalde tijd	387
Contract begeleid wonen	77
Totaal	811

Jongerencontracten (Amsterdam en Diemen)

In 2017 hebben we 347 van de vrijkomende reguliere sociale huurwoningen in Amsterdam en Diemen verhuurd aan mensen tot 28 jaar met een contract voor vijf jaar. Op die manier krijgen meer jongeren een kans op een woning in Amsterdam. Uit het KWH-onderzoek blijkt dat 81% van onze nieuwe huurders geen bezwaar heeft tegen een vijfjaarcontract.

Contracten voor onbepaalde tijd

In 2017 hebben 387 huurders een contract voor onbepaalde tijd gekregen. Dit betreft onder andere de huurders in Zandvoort en Hillegom, de seniorenwoningen, de rolstoelwoningen en coöptatiecontracten.

Contracten begeleid wonen

Samen met een aantal zorgaanbieders zet De Key zich in om een deel van onze woningen aan te bieden voor begeleid wonen aan jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 28 jaar. De zorgpartij levert daarbij zorg op maat. De huurcontracten staan maximaal twee jaar op naam van de zorgpartij. Bij voldoende woonvaardigheden krijgt de huurder na twee jaar een eigen jongerencontract met een looptijd van vijf jaar. In 2017 hebben we 77 contacten afgesloten met zorgaanbieders in het kader van begeleid wonen. Zie ook huisvesting kwetsbare doelgroepen.

Sociaal beheer

De Amsterdamse corporaties mogen in Amsterdam 5% van de sociale verhuringen toewijzen buiten de wachtlijsten om, in Zandvoort is dit percentage hoger. Wij wegen de keuze voor het gebruik van deze regeling altijd goed af. In 2017 hebben we via deze regeling 46 huurders een woning aangeboden. Daarnaast hebben we de regeling toegepast voor 11 huurders in het project Anders Wonen. Hiermee komen we op ruim 6% toewijzingen via deze regeling. Deze huurders laten een woning achter die beschikbaar is voor een nieuwe huurder.

Anders Wonen

De woningmarkt in Amsterdam staat onder druk en betaalbare woningen zijn schaars. We onderzoeken woonvormen met meer flexibiliteit die aansluiten bij de huidige tijd. Met onder andere het project Anders Wonen geven we hierop ons antwoord. Actieve begeleiding van huidige huurders van een grote naar een kleinere woning (Van Groot Naar Beter) of van een bovenwoning naar de begane grond (Van Hoog Naar Laag) hoort hierbij. Maar ook de mogelijkheid om een woning beschikbaar te stellen aan een dakloze (hospitaverhuur). Met maatwerk kunnen we onze huurders een woning aanbieden die beter bij hun situatie past. Waardoor we ook beter kunnen omgaan met beschikbare woonruimte. Veel van deze huurders hebben een nieuwe woning gevonden via Woningnet. Voor 11 huurders in dit project hebben we gebruikgemaakt van de sociaal-beheerregeling.

Het project Anders Wonen heeft het volgende resultaat opgeleverd:

Regeling	Aantal verhuringen
Van Groot Naar Beter	6
Van Hoog Naar Laag	7
Maatwerk	5
Hospitaverhuur	8

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

De Key zet zich in voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen zoals statushouders en mensen die zelfstandig wonen met professionele begeleiding. Een eigen woonplek met zorg op maat in de wijk vormt een basis voor deelname aan de maatschappij. De meeste nieuwe huurders uit kwetsbare doelgroepen zijn jonger dan 28 jaar.

Amsterdamse samenwerkingsafspraken

De Key heeft vanuit de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam de opgave om 30% van de sociale huurwoningen die vrijkomen bij mutatie en 10% van de nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan mensen uit een kwetsbare groep. Bij deze samenwerkingsafspraken zijn afspraken gemaakt over de verhuringen die meetellen voor deze opgave. In 2017 hebben we die opgave gerealiseerd. Samen met de zorgpartijen en de gemeente zijn werkafspraken gemaakt over de zorg, verhuur en beheer en over het voorkomen van overlast. Deze zijn vastgelegd in de brochure *Tien werkafspraken, thuis in de wijk*.

De gemeente Amsterdam rapporteert in de Monitor 2017 Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen over deze samenwerkingsafspraken. De Key heeft 134 van de 431 verhuringen die meetellen volgens de samenwerkingsafspraken aan iemand uit een kwetsbare doelgroep verhuurd. De Key heeft meer woningen aangeboden, voor 12 woningen hebben de zorgpartijen geen passende kandidaat kunnen vinden.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen volgens de samenwerkingsafspraken Amsterdam

	Verhuringen in 2017
Maatschappelijke opvang – Volwassenen en Discus	16
Maatschappelijke Opvang Jongeren	11
Maatschappelijke Opvang Moeders	3
Woningtoewijzingen omslag Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen	48
Statushouders	45
Huiselijk geweld	2
Sociaal Medisch Urgenten	2
Housing First Jeugd	2
Rolstoelgeschikte woningen	5
Totaal	134

Woongroepen en coöptatiepanden

De Key huisvest ongeveer honderd woongroepen. Meestal worden nieuwe huurcontracten afgesloten met mensen op voordracht van de andere huurders. Omdat woongroepen vaak een lange historie kennen, zijn er grote verschillen in contracten en afspraken. In 2017 zijn we gestart met een onderzoek om de woongroepen te inventariseren, de verschillende kenmerken te benoemen en te toetsen of ze binnen de koers van De Key passen.

Huurbeleid

De huur is voor onze huurders een flinke uitgavenpost. Voor De Key vormt de huur van onze woningen een belangrijke bron van inkomsten. Hiermee bekostigen wij een groot deel van de volkshuisvestelijke ambities. Met ons huurbeleid zoeken we naar een balans tussen de benodigde inkomsten en de draagkracht van verschillende groepen huurders. De manier waarop we dat doen, is vastgelegd in het huurbeleid dat we vanaf 1 januari 2017 hanteren. De kern van dat huurbeleid is: meer mensen met een laag inkomen betaalbaar laten wonen.

Huursombenadering

In het nieuwe huurbeleid is de huurverhoging gekoppeld aan de verhouding tussen de huidige huur en de streefhuur. Streefhuur is de huur die wij vragen voor de woning als een nieuwe huurder de woning zou gaan huren.

Op basis van een inschatting van de totale huursom hebben we in overleg met de huurdersorganisatie Arcade bepaald welke huurders wel en geen huurverhoging krijgen. De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de zelfstandige sociale huurwoningen van een woningcorporatie. 60% van de huurders kreeg geen verhoging. Uiteindelijk hebben we de huren gemiddeld verhoogd met 1,1%; dat is lager dan de maximale huursomstijging van 1,3%. We hebben ervoor gekozen om dit niet te compenseren met een grotere stijging bij nieuwe verhuringen, maar vast te houden aan de aftoppingen volgens het streefhuurbeleid.

De systematiek uitleggen aan de groep die wél huurverhoging kreeg bleek lastig, zeker als de streefhuur boven de liberalisatiegrens bleek te liggen. De huurdersorganisatie Arcade adviseerde eind 2017 om ook voor 2018 vast te houden aan de gebruikte systematiek met inachtneming van de streefhuur afgetopt op de liberalisatiegrens. Dit advies nemen wij over. Ook hebben we afgesproken om samen te kijken naar een andere systematiek voor 2019.

Jaarlijkse huurverhoging

In 2017 kreeg 60% van de huurders geen huurverhoging.

De 1.225 huurders die in 2016 vielen onder het woonlastenakkoord hebben in 2017 geen huurverhoging gekregen.

31% van de huurders kreeg een beperkte huurverhoging van 0,1 tot 2,8%. Dit was voor huurders die op 1 juli 2017 een inkomen hadden tot en met € 40.349 of die behoorden tot de uitzonderingscategorie inkomensafhankelijke huurverhoging (de wettelijke AOW-leeftijd bereikt of een huishouden van vier of meer personen).

In Zandvoort was de beperkte huurverhoging (0,3%) voor deze inkomensgroepen gelijk aan de inflatie. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente en de HPZ. Alle huurders met een inkomen boven de € 40.349 kregen een huurverhoging van 2,9 tot 4,3%. Dit was maar 9% van de huurders.

Huurverhoging per 1 juli 2017

% huurverhoging	Zelfstandige sociale eenheden	% van totaal
0%	14.871	60%
0,1% - 2,8%	7.791	31%
Hoge inkomens 2,9% - 4,3%	2.179	9%
Totaal	24.841	100%

Bezwaar tegen de huurverhoging

In 2017 hebben we 234 bezwaarschriften tegen de huurverhoging ontvangen. Dit zijn er 95 minder dan in 2016. Het merendeel (145) van de bezwaren richtte zich op de huurverhoging van 2,8%. Deze bewoners waren het niet eens met de door ons gehanteerde streefhuur voor de woning en wilden ook 0% of 0,3% (Zandvoort) huurverhoging krijgen. Tevens gaven bewoners aan financieel niet rond te kunnen komen met de aangekondigde huurverhoging. 90 bezwaren richtten zich op de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij hebben 54 bezwaarzaken gegrond verklaard, omdat huurders aan de voorwaarden voldeden om voor een lagere huurverhoging in aanmerking te komen en het huurverhogingspercentage aangepast.

Bezwaren huurverhoging

	Huurverhogingspercentage					Eindtotaal
	1%	1,8%	2,8%	3%	4,3%	
Afgewezen en doorgestuurd naar huurcommissie	1	2	114		20	136
Ingetrokken		1	27		16	44
Toegekend				1	53	54
Eindtotaal	1	3	141	1	89	234

Woonlastenakkoord

In het woonlastenakkoord van de gemeente Amsterdam, de Huurdersvereniging Amsterdam en de woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over passende huur. De regeling houdt in dat langdurige minima een bijdrage ontvangen van de gemeente. Het gaat om mensen die minimaal drie jaar een minimum inkomen hebben én een huur hebben boven de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor de betreffende huishoudgrootte.

In 2017 hadden 906 van onze huurders recht op deze regeling. De gemeente voert de regeling via De Key uit. Wij ontvangen de bijdrage en verrekenen dat met de huurprijs. Het gaat om circa € 40.000 per maand. Ook in 2018 kunnen huurders gebruikmaken van de regeling passende huur. De regeling stopt op 1 januari 2019. Vanaf die datum nemen de corporaties de regeling over door de huren definitief te verlagen of door mensen te laten verhuizen naar een goedkopere woning.

Huurachterstanden

In Amsterdam en Zandvoort is de dalende trend van de afgelopen jaren voortgezet. In Diemen is het percentage huurachterstanden helaas toegenomen afgelopen jaar. De extra inzet om ontruiming vanwege huurschuld te voorkomen heeft een mooi resultaat opgeleverd. In 2017 hadden we 41 ontruiming vanwege huurschuld; dat zijn er 16 minder dan in 2016.

Percentage huurachterstand zittende huurders en ontruiming huurschuld

Gemeente	2017			2016		
	Jaar	Percentage brutojaarhuur	Ontruiming huurschuld	Jaar	Percentage brutojaarhuur	Ontruiming huurschuld
Amsterdam	2017	0,59%	32	2016	0,61%	40
Diemen	2017	0,99%	6	2016	0,56%	13
Hillegom	2017	0,00%	0	2016	0,00%	0
Zandvoort	2017	0,66%	3	2016	0,77%	4

	2017		2016	
	Jaar	Ontruiming huurschuld	Jaar	Ontruiming huurschuld
Sociaal	2017	20	2016	29
Studentenhuisvesting	2017	19	2016	27
Vrije sector	2017	2	2016	1
Totaal		41		57

Omgaan met huurachterstanden

We streven naar een lage huurachterstand door maatschappelijk verantwoord te incasseren. Daarvoor werken we samen met meerdere partijen in projecten om kennis te delen en ervaringen klantgericht in te zetten. Hieronder volgt een aantal voorbeelden.

Coalitie van Schulden naar kansen

Dit netwerk van twintig grote schuldeisers werkt samen om probleemschulden bij klanten te voorkomen en betalingsachterstanden te helpen oplossen. De ambitie is om armoede als gevolg van schulden terug te dringen. Hiervoor werkt de coalitie onder andere aan verbetering van communicatie met klanten, gezamenlijke betalingsregelingen en signalering van onwenselijke en/of ontbrekende wetgeving bij schulden.

Onderzoek bestrijding armoede en schulden

We laten onze huurders nadenken over hun financiële situatie en motiveren om op tijd de huur te betalen. Met dat doel voor ogen heeft De Key met Rochdale en de Hogeschool van Amsterdam (HvA) de afgelopen twee jaar onderzoek gedaan. We namen drie manieren onder de loep om het doel te bereiken: versimpelde communicatie, het sturen van een herinnerings-sms en het voeren van begrotingsgesprekken. Uitgangspunt daarbij was: benader klanten op dezelfde manier als je zelf benaderd zou willen worden. De resultaten van de onderzoeken staan op www.voorkomenhuurachterstand.nl.

Convenant Vroegsignalering

De samenwerking met de gemeente is geformaliseerd in een convenant. Doel hiervan is om woningontuimingen vanwege huurachterstand te voorkomen. Dit doen we door betalingsproblemen zo vroeg mogelijk te signaleren, zodat de inzet van een deurwaarder en olopende invorderingskosten niet nodig zijn. Huurders met huurschulden krijgen ondersteuning, waarbij tevens aandacht is voor andere schulden en problematiek. We streven naar een integrale aanpak met structurele oplossingen.

Overlast

Voor de aanpak van overlast door huurders werkt De Key samen met organisaties die daarin gespecialiseerd zijn: Beter Buren in Amsterdam en Buurtbemiddeling in Zandvoort. In 2017 zijn in totaal 139 adressen in Amsterdam aangemeld voor bemiddeling, 14 minder dan het jaar ervoor. In Zandvoort zijn 20 adressen aangemeld voor bemiddeling, 17 minder dan in 2016. Hoewel het aantal adressen afneemt, worden de dossiers steeds complexer.

Daarnaast melden we zaken aan bij de treiteraankpak van de gemeente Amsterdam. In deze gevallen coördineert de gemeente de verschillende partijen die bij de oplossing betrokken zijn. De samenwerking met externe partijen om tot een oplossing te komen, gaat steeds beter. Toch zijn er nog 5 huurders via de rechter ontruimd in verband met overlast.

Aanpak woonfraude

Dankzij de aanpak van woonfraude komen er woningen vrij om woonstarters te huisvesten of zittende huurders een beter passende woning aan te bieden. Een actieve aanpak van woonfraude draagt bovendien bij aan een goed sociaal leefklimaat in complexen en wijken.

In 2017 heeft De Key in samenwerking met gemeenten en overige corporaties woonfraude aangepakt. Dit heeft geresulteerd in 49 leeggekomen woningen.

Het handboek Woonfraude is herschreven, waarbij de koers als uitgangspunt is genomen. We werken op basis van vertrouwen. Er is veel mogelijk, zolang de huurder met ons hierover in gesprek gaat.

Aantal ontruimingen en huuropzeggingen wegens woonfraude

	Jaar	Ontruiming woonfraude	Huuropzegging woonfraude	Opzegging/ ontruiming wietplantage	Totaal
Sociaal	2017	3	29	12	44
Studentenhuisvesting	2017	0	0	0	0
Vrije sector	2017	1	2	2	5
Totaal 2017		4	31	14	49
Sociaal	2016	11	44	10	65
Studentenhuisvesting	2016	1	6	0	7
Vrije sector	2016	1	4	2	7
Totaal 2016		13	54	12	79

Denktank De Starterswoning

Een enthousiaste groep jongeren denkt mee over nadere uitwerking van woonconcepten voor woonstarters. Na een oproep in het voorjaar is de denktank aan de slag gegaan met inlezen, onderzoek en interviews. Aanleiding is ons 150-jarig jubileum in 2018. De Dubbeltjespanden – een project waarvoor een voorloper van De Key ooit is opgericht – vormen een inspiratie om na te denken over een concept op de grens van huur en koop. We hopen op goede ideeën die passen bij de vraag van deze tijd. Uitwerking van de ideeën is onder andere mogelijk in nieuwbouwproject Lieven (de Zuidblokken). Bevindingen van de denktank worden gedeeld via www.denktankstarterswoning.nl

Brand Rode Kruislaan

In de vroege morgen van 19 juli is brand gesticht in een woning op de begane grond van de woontoren op de Rode Kruislaan. Als gevolg van de brand is een bewoner overleden en zijn drie bewoners en een bezoeker gewond geraakt. Het was voor alle betrokkenen een zeer dramatische gebeurtenis met grote impact. In opdracht van de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland heeft het Instituut Fysieke Veiligheid een onderzoek ingesteld naar het handelen van de brandweer. Het onderzoeksrapport is op 7 oktober aan de bewoners van de betreffende toren gepresenteerd. Na onderzoek naar de oorzaak van de brand zijn drie mensen, waaronder één huurder, opgepakt voor brandstichting met als doel verzekeringsfraude.



10 werkafspraken

Thuis in de wijk

Passend wonen met zorg op maat

Hoe huisvesten we kwetsbare mensen?

De Key zet zich in voor huisvesting van kwetsbare mensen, zoals statushouders en mensen die zelfstandig wonen met professionele begeleiding. Een eigen woonplek met zorg op maat in de wijk vormt een basis voor deelname aan de maatschappij. In Amsterdam gaat 1 op de 3 sociale huurwoningen naar iemand uit de kwetsbare doelgroep. De gemeente, zorgaanbieders en woningcorporaties maakten werkafspraken om het (begeleid) zelfstandig wonen tot een succes te maken. De Key richt zich binnen de kwetsbare doelgroepen vooral op jongeren tot 28 jaar.

Toewijzing sociale huurwoningen volgens samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam

Met wie werken we samen?

Corporaties

- De Alliantie
- Eigen Haard
- Rochdale
- Stadgenoot
- Woonzorg
- Ymere

Zorgaanbieders

- HVO Querido
- Leger des Heils
- Cordaan
- Heeren van Zorg
- Spirit
- St.Volksbond A'dam

DOELGROEP

Maatschappelijke Opvang Volwassenen en Discus

VERHURINGEN IN 2017

16

DOELGROEP

Maatschappelijke Opvang Jongeren

VERHURINGEN IN 2017

11

DOELGROEP

Maatschappelijke Opvang Moeders

VERHURINGEN IN 2017

3

DOELGROEP

Woningtoewijzingen omslag Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen

VERHURINGEN IN 2017

48

DOELGROEP

Statushouders

VERHURINGEN IN 2017

45

DOELGROEP

Huiselijk geweld

VERHURINGEN IN 2017

2

DOELGROEP

Sociaal Medisch Urgenten

VERHURINGEN IN 2017

2

DOELGROEP

Housing First Jeugd

VERHURINGEN IN 2017

2

DOELGROEP

Rolstoelgeschikte woningen

VERHURINGEN IN 2017

5

Totaal verhuringen **134**

In totaal wonen er enkele honderden mensen uit de kwetsbare doelgroep bij De Key, deels in zelfstandige woningen en deels bij zorgaanbieders.

De stenen

Het gonst in Amsterdam van de bouwactiviteiten en De Key doet volop mee. Toch is het niet makkelijk om ontwikkellocaties binnen te halen en daarmee kansen te creëren voor starters op de woningmarkt. Naast nieuwbouw zijn er volop activiteiten gaande om het bestaande bezit te verbeteren, zowel in Amsterdam als in Zandvoort. Met als resultaat woningen die comfortabeler zijn, een beter energielabel hebben en toch betaalbaar blijven.

Woningen voor de doelgroep

De Key wil beschikken over voldoende woningen voor haar doelgroep. In Amsterdam ligt met de keuze voor woonstarters de nadruk op woningen en woonproducten die daarbij aansluiten qua oppervlakte en huurprijs. De woningvoorraad in Zandvoort moet meer aansluiten bij jonge huishoudens en ouderen.

Verloop verhuureenheden 2017 - Woonstichting De Key

Type	Stand 2016	juridische scheiding	stand 1/1/2017	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Totaal 2017
Zelfstandig huurklasse:									
≤ € 414,02	6.859	-13	6.846	180	-	-35	-248	-661	6.083
€ 414,03 ≤ € 635,05	13.954	-328	13.626	81	-	-141	-	1.299	14.865
€ 635,06 ≤ € 710,68	3.836	-150	3.686	3	-	-33	-	-653	3.003
> € 710,68	2.781	-489	2.292	-	-	-233	-	-10	2.048
Onzelfstandig	4.261	-6	4.255	44	-	-	-	1	4.300
Woonzorg	367	-28	339	-	-	-	-	-	339
MOG	243	-5	238	-	-	-3	-	1	236
BOG	1.043	-321	722	-	112	-	-	-5	829
Parkeren	3.653	-402	3.251	-	15	-266	-	-9	2.991
Totaal	36.997	-1.742	35.255	308	127	-711	-248	-37	34.694

Verloop verhuureenheden 2017 - Lieven de Stad B.V.

Type	Stand 2016	juridische scheiding	stand 1/1/2017	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Totaal 2017
Zelfstandig huurklasse:									
≤ € 414,02	-	13	13	-	-	-	-	-1	12
€ 414,03 ≤ € 635,05	-	328	328	-	-	-	-	-16	312
€ 635,06 ≤ € 710,68	-	150	150	-	-	-	-	19	169
> € 710,68	-	489	489	-	-	-27	-	-2	460
Onzelfstandig	-	6	6	-	-	-	-	-	6
Woonzorg	-	28	28	-	-	-	-	-	28
MOG	-	5	5	-	-	-	-	-	5
BOG	-	320	320	-	-	-50	-	-1	269
Parkeren	-	403	403	-	-	-2	-	2	403
Totaal	-	1.742	1.742	0	0	-79	0	1	1.664
TOTAAL		-	36.997	308	127	-790	-248	-36	36.358

Op 28 december 2017 zijn in het kader van de hybride scheiding per 1 januari 2017 in totaal 1.742 eenheden juridisch overgedragen door Woonstichting De Key aan Lieven de Stad B.V. De overige mutaties betreffen hoofdzakelijk de wijzigingen van huurklasse door mutaties in 2017.

Verdeling verhuureenheden naar gemeente 2017

	Zelfstandig				Onzelfstandig	Woonzorg	MOG	BOG	Parkeren	Totaal 2017
	t/m € 414,02	van € 414,03 t/m € 635,05	van 635,06 t/m € 710,68	vanaf € 710,68						
Amsterdam										
- Woonstichting De Key	5.338	12.954	2.312	1.722	3.478	127	210	762	2.589	29.492
- Lieven de Stad	12	312	169	460	6	28	5	269	403	1.664
Diemen	582	228	83	32	802	182	6	38	12	1.965
Zandvoort	162	1.525	570	283	0	30	20	29	390	3.009
Hillegom	0	158	38	12	0	0	0	0	0	208
De Bilt	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20
Totaal	6.094	15.177	3.172	2.509	4.306	367	241	1.098	3.394	36.358

Voorraadontwikkeling studentenhuysvesting

Er is een aanhoudende druk op studentenwoningen in Amsterdam. Nog steeds zijn er veel studenten die er niet in slagen woonruimte te vinden. Daarnaast neemt de internationalisering van het hoger onderwijs in hoog tempo toe. De uitdaging om studenten uit het buitenland te huisvesten wordt alleen maar groter. De Key voegde in 2017 308 studenteneenheden (studenten en short stay) toe aan de voorraad door nieuwbouw. Op de Wenckebachweg werden eind dit jaar 248 tijdelijke eenheden uit exploitatie genomen. Deze eenheden moeten wijken voor de ontwikkeling van het Bajes Kwartier. De beëindiging van de huurcontracten verliep voorspoedig.

Projecten

In de portefeuillestrategie is een ambitieuze nieuwbouwpoging benoemd. Deze is vertaald in een acquisitiestrategie. Door actief en zichtbaar met alle relevante stakeholders in de markt in gesprek te gaan, zijn veel ontwikkel- en investeringsmogelijkheden ontstaan die bijdragen aan onze doelstellingen. We werken daarbij samen met de gemeente, collega-corporaties maar ook met marktpartijen, ontwikkelaars, beleggers en aannemers.

Projecten in de initiatieffase

NoordDok – NDSM-terrein

Aan de noordelijke zijde van de NDSM-werf koopt De Key turnkey 309 woningen van ontwikkelaar Amsterdam Waterfront. Een prachtplek om je wooncarrière in Amsterdam te beginnen. De overeenkomst werd in 2017 gesloten. Als de bouw zoals verwacht in 2018 begint, kan De Key hier in 2019 de eerste woonstarters verwelkomen.

Bold – Overhoeks

In de woontoren Bold, vlakbij Eye en de Adam-toren, kocht Lieven de Stad eind 2017 203 studentenwoningen. De woningen worden turnkey opgeleverd door projectontwikkelaar VORM. De bouwtijd bedraagt circa drie jaar dus oplevering staat begin 2021 gepland.

CrossOver – Kop Zuidas

De Key zal 156 nieuwbouwwoningen afnemen van gebiedsontwikkelaar AM. De woningen zijn bestemd voor studenten, woonstarters en statushouders op een prachtige plek tegenover de Rai in de Rivierenbuurt. Samen met andere woonconcepten en commerciële functies die door private beleggers worden opgezet ontstaat een magic mix. De start van de bouw is vooralsnog gepland eind 2019.

Projecten in ontwikkeling

DC van Hall

Door een bestaand kantoorgebouw te transformeren ontstaan 168 studentenwoningen. Tevens bestaat de mogelijkheid om op termijn op een betrekkelijk kleine nieuwbouwlocatie aan de Van Hallstraat nog eens 36 starterswoningen te ontwikkelen. Deze eigen ontwikkeling van De Key is een goed voorbeeld hoe leegstaande kantorenlocaties kunnen worden ingezet voor starters op de woningmarkt in Amsterdam.

rins Hendrikkampus

Aan de Prins Hendrikkade, tegenover het Scheepvaartmuseum, wordt de voormalige Kweekschool voor de Zeevaart herontwikkeld. De laatste jaren werd de onderwijsvoorziening door de Universiteit van Amsterdam gebruikt. Na de transformatie van het gebouw vinden 40 buitenlandse studenten hier hun plek. Op het binnenterrein komen 34 nieuwbouwwoningen voor buitenlandse studenten. Na voltooiing van deze beide projecten wordt de herinrichting van het openbare binnenterrein ter hand genomen om zo tot een aantrekkelijke Prins Hendrikkampus te komen.

Grote Wittenburgerstraat

Ook kleine projecten bieden kansen voor woonstarters in Amsterdam. Een voormalig kinderdagverblijf wordt getransformeerd naar 11 starterswoningen.

Opgeleverde woningen

Amstelcampus Leeuwenhoek

De Key heeft de laatste bouwlocatie van de Amstelcampus aan de Wibautstraat ingevuld met 69 zelfstandige studentenwoningen. Een mooie aanvulling op de onderwijsgebouwen van de HvA. Studenten van de HvA kregen voorrang bij toewijzing.

Lieven – Delflandpleinbuurt Nieuw West

De eerste fase met 175 zelfstandige en 44 onzelfstandige woningen is opgeleverd. Het gebouw is geheel rookvrij. Dat wil zeggen dat er nergens, ook niet in de woning, mag worden gerookt. De meeste woningen zijn bestemd voor internationale studenten.

Eind 2017 zijn nog circa 258 woningen met oppervlaktes van 21 tot 55 m² in aanbouw genomen. Medio 2018 is de verwachte start bouw van circa 113 woningen met oppervlaktes van 21 tot 45 m². De oplevering wordt verwacht in de zomer van 2019. Er komen hier onder andere 40 woningen voor jonge kunstenaars.

Dora Tamanaplein

Eind december zijn 20 studentenwoningen opgeleverd die turnkey zijn aangekocht van v.o.f. Nieuwer Amstel (Ymere/VolkerWessels). In deze woningen worden voornamelijk PhD-studenten van de UvA gehuisvest. Zij krijgen een PhD-contract. Dit is een contract voor de duur van een promotie. Het gaat met name om internationale studenten.

Kwaliteit van het vastgoed

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

Planmatig onderhoud Amsterdam en Diemen

In 2017 is voor ruim € 12,4 miljoen aan regulier planmatig onderhoud uitgevoerd in Amsterdam en Diemen.

Casco-onderhoud

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

Liftinstallaties

De Key laat intensief onderhoud uitvoeren aan de liftinstallaties in haar gebouwen. Het doel is om liftinstallaties altijd te laten functioneren. In 2017 is in dertien woongebouwen onderhoud uitgevoerd aan de liftinstallatie(s).

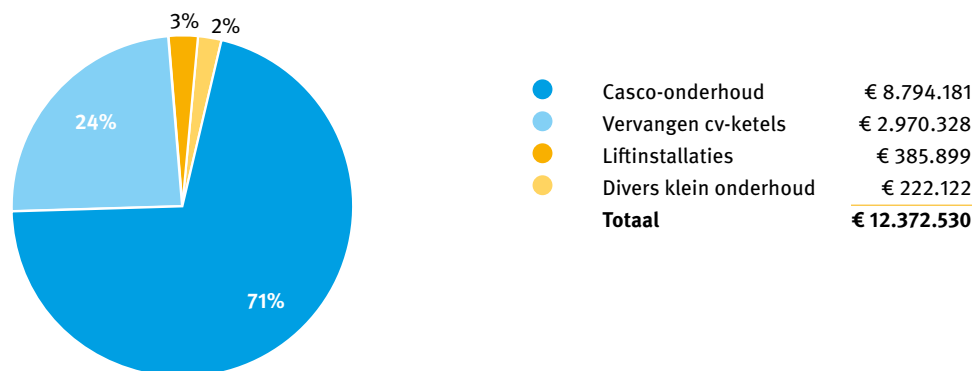
Vervangen cv-ketels

De Key vervangt cv-ketels na een gemiddelde levensduur van vijftien jaar. Tegenwoordig worden de nieuwste generatie HR-toestellen geplaatst bij vervanging. In 2017 zijn er ruim achthonderd nieuwe cv-ketels geplaatst.

Divers klein onderhoud

Naast bovengenoemde onderdelen is onderhoud uitgevoerd op verschillende gebieden. Denk hierbij aan het vervangen van hydrofoorinstallaties, vuilwaterpompen en mechanische ventilatieboxen.

Onderhoud Amsterdam



Planmatig onderhoud Zandvoort

In 2017 is voor ongeveer € 4,6 miljoen aan planmatig onderhoud uitgevoerd in Zandvoort.

Casco-onderhoud

Op dertien locaties is casco-onderhoud uitgevoerd. Het betreft voornamelijk schilderwerk. Daarnaast zijn bij zes gebouwen extra spouwankers aangebracht die de sterkte en veiligheid van gemetselde gevels verbeteren.

Liftinstallaties

De Key laat intensief onderhoud uitvoeren aan de liftinstallaties om ervoor te zorgen dat ze goed blijven functioneren. Soms is het nodig om verouderde installaties grootschalig te vernieuwen. In 2017 is dat in drie gebouwen gebeurd.

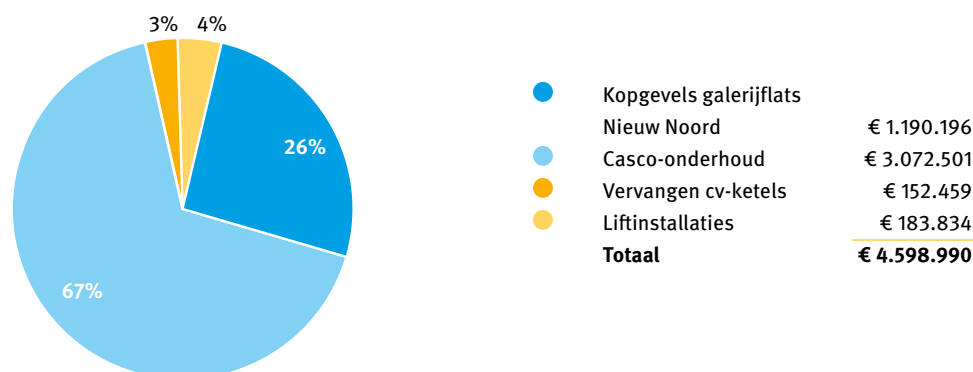
Vervangen cv-ketels

De Key vervangt cv-ketels na een gemiddelde levensduur van vijftien jaar. In 2017 zijn in Zandvoort in ruim zestig woningen nieuwe HR-ketels geplaatst.

Vervanging kopgevels

Er is onderhoud uitgevoerd aan de kopgevels van drie galerijflats in Nieuw Noord. De oude gemetselde kopgevels zijn geheel verwijderd. De nieuwe gevels zijn afgewerkt met beplating. Hierbij is ruimschoots aandacht besteed aan de toepassing van duurzame materialen en aan isolatie van de gevel volgens de huidige normen.

Onderhoud Zandvoort



Verduurzaming vastgoed

Planmatig onderhoud zorgt ervoor dat de kwaliteit van de woningen op eigentijds niveau blijft. Met name grote renovaties bieden kansen om de woningen duurzamer en energiezuiniger te maken. Daarbij zoeken we naar balans in kwaliteit van de woning, duurzaamheid en betaalbaarheid door verlaging van energielasten voor bewoners.

Energie-labelstappen

De Key heeft in 2017 in totaal 3.204 labelstappen gerealiseerd. Bij diverse planmatig onderhoudsprojecten heeft De Key duurzaamheidsmaatregelen getroffen, en daarmee per woning meerdere labelstappen gemaakt. Onze doelstelling is om in 2026 minimaal 50% goede labels te hebben (A of B) en maximaal 5% slechte labels (E, F en G). De Key ligt met dit resultaat goed op koers om deze doelstellingen te behalen.

Energetische verbeteringen

In Amsterdam is op tien locaties onderhoud uitgevoerd in combinatie met energetische verbeteringen. Bijvoorbeeld het aanbrengen van nieuwe beter geïsoleerde gevelkozijnen, het isoleren van koudebruggen, het plaatsen van isolatieglas en het isoleren van de gevels en daken. Hieraan is ruim € 6 miljoen uitgegeven.

In Zandvoort zijn op drie locaties energetische verbeteringen aangebracht in combinatie met onderhoudswerkzaamheden, voor ongeveer € 750.000. Er zijn bijvoorbeeld HR-ketels geplaatst ter vervanging van collectieve cv en er zijn isolerende maatregelen genomen voor dak en gevel. Op één van de locaties zijn ook zonnepanelen geplaatst. De energie-index is met deze maatregelen op gemiddeld B uitgekomen.

Open verbrandingstoestellen

Bij het vervangen van open verbrandingstoestellen door een cv-installatie gaan we in gesprek met de bewoner om gezamenlijk tot overeenstemming te komen over de installatie in de woning. In 2017 hebben we 98 huishoudens aangeschreven. Driekwart van die huurders reageerde positief en zijn akkoord gegaan met de benodigde werkzaamheden. In dertien woningen zijn de werkzaamheden inmiddels uitgevoerd. Door onderbezetting bij de installateur en op de afdeling zijn de overige werkzaamheden doorgeschoven naar 2018. Dan plannen we ook huisbezoeken in bij de resterende 416 huishoudens die volgens onze administratie nog een open verbrandingstoestel hebben.

Verkoop

Door woningen te verkopen, komt geld beschikbaar om te investeren in nieuwbouw en onze leningen af te lossen. 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.

Verkopen uit bestaand bezit

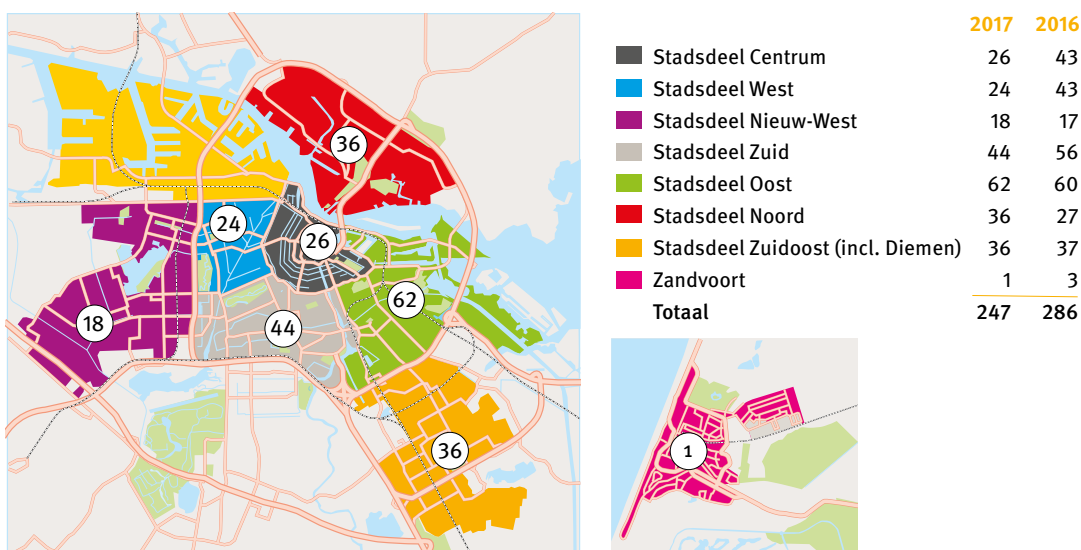
De verkoopdoelstelling voor 2017 was 294 woningen met een verkoopomzet van € 76 miljoen. Deze omzetdoelstelling kon in de loop van het jaar naar beneden worden bijgesteld. Reden hiervoor is het bijsturen op het evenwicht tussen in- en uitgaande kasstromen. In totaal zijn 247 woningen verkocht tegen een totale omzet van € 73 miljoen. Er zijn 24 woningen verkocht aan zittende huurders. Dit is circa 10% van het totaal. Dit percentage ligt in lijn met 2016. Naast woningen zijn er ook 38 parkeerplaatsen en 8 bedrijfsruimten verkocht.

Aantal verkopen bestaand bezit in 2016

	Amsterdam		Diemen		Zandvoort		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Woningen	245	283	1	1	1	3	247	287
BOG	8	3	0		0		8	3
Kast/Box	6	1	0		0		6	1
Parkeren	35	39	1	1	2		38	40
Totaal	294	326	2	2	3	3	299	331

Verkoop woningen per gebied

In Amsterdam is ten opzichte van 2016 minder verkocht in de stadsdelen Centrum, West en Zuid. In de stadsdelen Nieuw West, Oost en Zuidoost zijn de verkopen nagenoeg gelijk gebleven. De verkopen in Noord zijn licht gestegen. In Zandvoort is 1 woning verkocht.



Verkoopvijver Amsterdam

In december 2017 heeft De Key nog 6.700 woningen in haar verkoopvijver. De meerjarenbegroting gaat voor 2018 en 2019 uit van ongeveer 175 verkopen per jaar. Dit past in de samenwerkingsafspraken met de gemeente. Begin 2018 updaten we de verkoopvijver op basis van de vastgestelde complexstrategieën.

Afwerkingsniveau woningen

De koopwoningenmarkt in Amsterdam is nadrukkelijk een verkopersmarkt. De Key kiest er heel bewust voor om de woningen op de markt te brengen met een passend afwerkingsniveau. Soms laten we de koper de woning zelf opknappen, maar meestal doen we dat eerst zelf. Dit doen we omdat kopers steeds minder financiële middelen hebben om zelf de woning op te knappen. De investeringen verdienen we terug met een hogere koopsom. In 2018 gaan we door met het passend afwerken van de verkoopwoningen, maar we blijven kritisch over de investeringen die wij daarbij doen.

Complexmatige verkopen

In 2017 zijn de volgende complexmatige verkopen gerealiseerd. Het gaat om bedrijfsonroerendgoed en complexen die niet meer passen bij de koers van De Key.

Verkocht en geleverd:

- De Kameleon in Amsterdam, bestaande uit een winkelcentrum (10.000 m² winkelruimte) en 222 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen.
- Voormalig klooster Alverna in Bloemendaal
- 48 bedrijfseenheden op diverse locaties binnen Amsterdam (gezamenlijk verkocht)

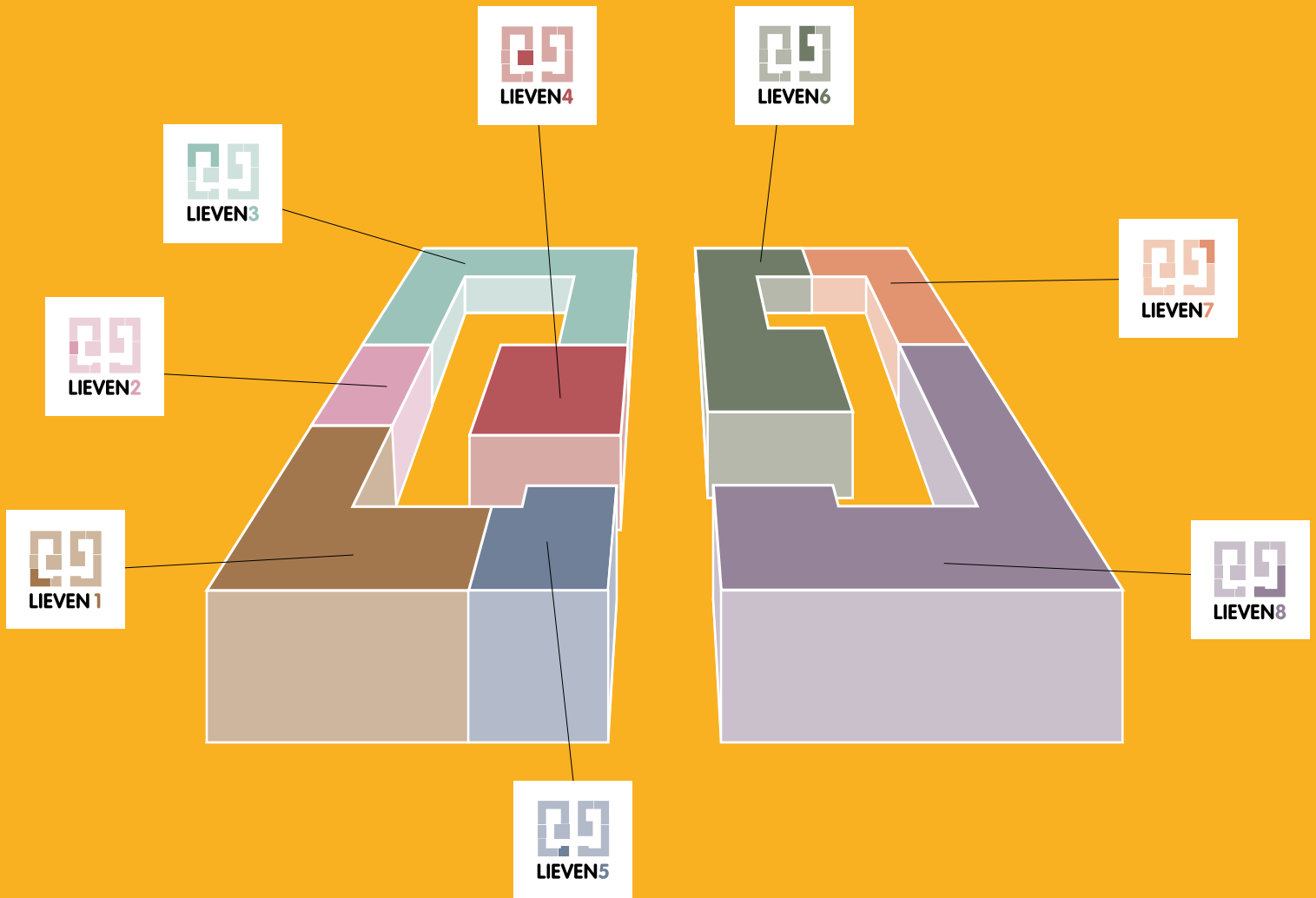
In 2017 verkocht, maar nog niet geleverd:

- Grondpositie Sonneborn in Haarlem

Verkoopovereenstemming bereikt over:

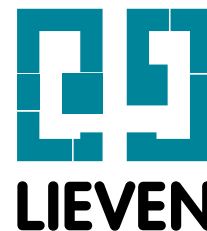
- Scholencomplex Het Meervoud in Amsterdam

Lieven bestaat uit 8 fasen:



Woonproject Lieven: samen wonen, samen doen!

In de Delflandpleinbuurt in Amsterdam Nieuw-West bouwt De Key woonproject Lieven, waar straks zo'n 1200 jongeren tussen de 18 en 27 jaar kunnen wonen. Bewoners beheren samen met hun burens hun eigen woonplek en vormen een netwerk. Zij helpen elkaar een goede start te maken in Amsterdam. Lieven wordt een ontmoetingsplek voor de hele buurt, waar volop ruimte is voor initiatieven van (buurt)bewoners. Met dit woonproject maakt De Key haar ambities waar: woonstarters krijgen de kans een toekomst op te bouwen in Amsterdam.



Lieven biedt:



Een plek voor ontmoeting en het bouwen van een netwerk



Ruimte voor creativiteit



Zonne-energie: energiezuinig wonen



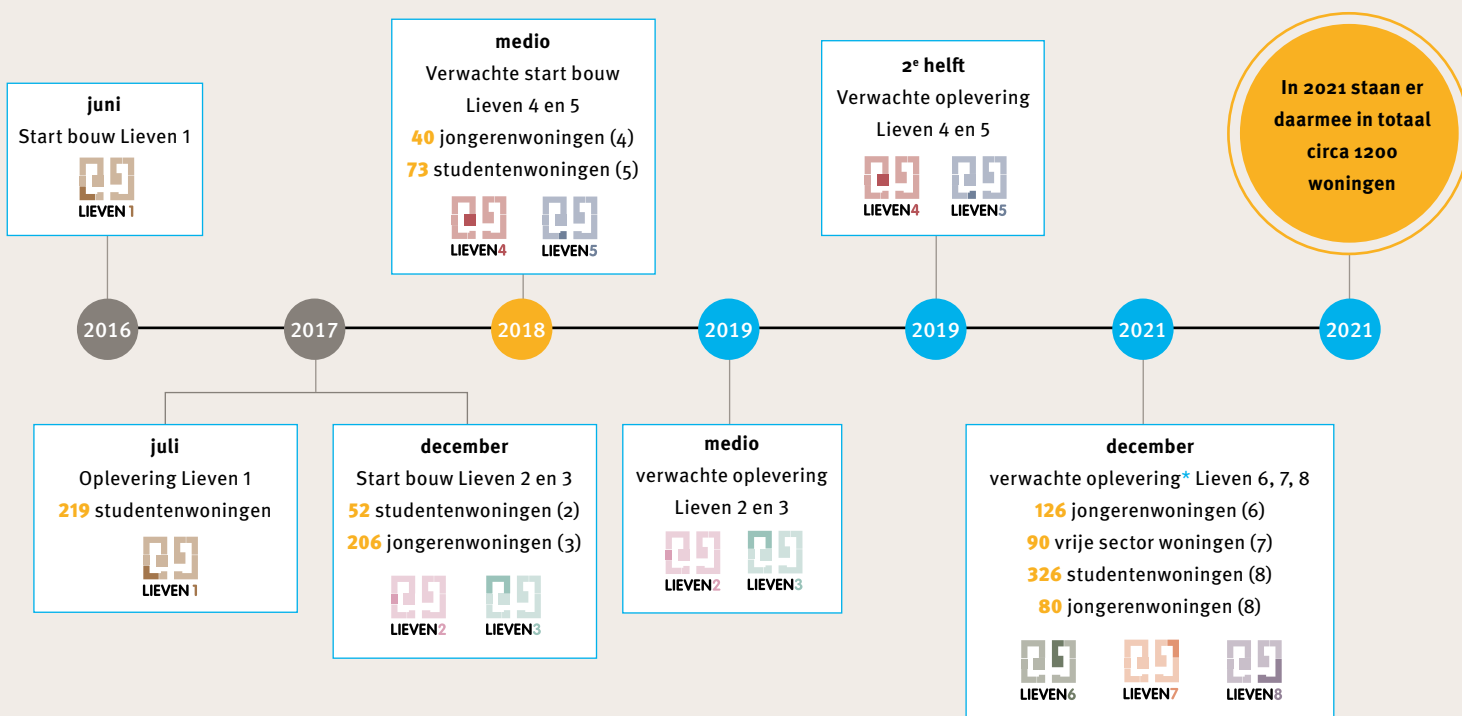
Een binnentuin voor bewoners en de buurt



Plek om samen te sporten



Rookvrije woonomgeving



* in ontwikkeling, aantallen woningen kunnen nog wijzigen

Dienstverlening dichtbij

Ook in 2017 hebben we stappen gezet om onze dienstverlening te verbeteren. We investeren in digitale bereikbaarheid, via de website en andere tools. Zodat huurders hun woonzaken kunnen regelen wanneer zij dat willen. Door meer praktische zaken digitaal af te handelen houden we meer tijd over voor persoonlijk contact. Telefonisch, face-to-face of in de wijk.

Kwaliteit in buurten en wijken

Wijkgericht samenwerken

Vanaf begin 2017 werken beheerders en vakmannen samen in elf wijkteams. Dit brengt de dienstverlening letterlijk dichterbij alle huurders van De Key. Het doel om reparatieverzoeken sneller op te lossen, liefst in één keer goed, wordt steeds vaker behaald. Medewerkers van de wijkteams voeren een welkomstgesprek met nieuwe huurders. Hierbij gaat het om praktische zaken in en om het huis en om sociale aspecten in de leefomgeving.

Eigenaarschap en zelfbeheer

De Key hecht belang aan eigenaarschap bij en de eigen verantwoordelijkheid van bewoners. We faciliteren initiatieven van bewoners om de leefbaarheid in complexen aan te pakken. Dit zijn onder andere vijftien bewonersgroepen die zelf het groen rondom hun woningen onderhouden. En bewonerscommissies die zich inzetten om hun burens een warm welkom te geven. Of bewoners van het Startblok Riekerhaven die hun eigen buitenruimte opknappen en inrichten.

Leefbaarheid

Elk jaar nemen we een aantal projecten op in onze begroting voor leefbaarheid. Voor buurtinitiatieven in Amsterdam Noord, Oostelijk Havengebied en Venserpolder stellen wij een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar.

We ondersteunen kwetsbare bewoners door samen met de andere corporaties in Amsterdam, de gemeente en Stichting Vluchtelingenwerk statushouders te begeleiden bij het betrekken van hun woning.

We zijn zorgvuldig en wat terughoudend in onze leefbaarheidsuitgaven. De nadruk ligt op projecten in het kader van veilig, heel en schoon. Zo bieden we cameratoezicht, organiseren we schoonmaakacties en investeren we in rattenbestrijding.

In 2017 is gemiddeld € 49 per sociale huurwoning uitgegeven aan leefbaarheid. In 2016 was dat gemiddeld € 57. Deze daling komt onder andere voort uit het herdefiniëren van wat onder leefbaarheidsuitgaven valt in het kader van de nieuwe Woningwet.

Student Energy Race

De Student Energy Race wordt georganiseerd door studenten voor studenten. Studentenvereniging Minerva uit Leiden is er zes jaar geleden mee begonnen. Inmiddels is de race actief in acht verschillende studentensteden, waaronder ook Amsterdam. Tijdens het stookseizoen (november t/m maart) proberen studentenhuizen zo veel mogelijk energie te besparen. De afgelopen jaren bespaarden de deelnemende huizen gemiddeld 25%. Dat spaart het milieu en scheelt in de portemonnee. In 2017 is gemiddeld € 131 per persoon bespaard.

Community en zelfbeheer

Bij Startblok Riekerhaven heeft Socius als externe partij het zelfbeheer opgezet. Bewoners vervullen zelf de taken rond verhuur, dagelijks onderhoud, sociaal beheer en leefbaarheid. Per 1 juli 2018 gaat De Key dit zelfbeheer coördineren. Dit is voorbereid en de projectcoördinator vanuit De Key is eind 2017 gestart.

In het clubhuis organiseren bewoners tal van activiteiten, zoals taalcursussen, massages en kerkdiensten. Ook hebben zij een geslaagd festival georganiseerd.

Ook Studentenhuisvesting werkt met een vorm van zelfbeheer, met 46 studentbeheerders. Deze studenten zijn de oren en ogen voor De Key (bij internationale studenten ook voor de Universiteit van Amsterdam en de Hogeschool van Amsterdam). In de panden waar onze (internationale) studenten wonen, assisteren deze studentbeheerders met kleine technische reparaties en ze lopen controlerondes in het kader van (brand) veiligheid, schoonmaak en leefbaarheid. Ook stimuleren zij de sociale samenhang door het organiseren van activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn Kitchen Wars: verdiepingen die met elkaar strijden om de schoonste gemeenschappelijke keuken, fietsen stickers, opruimacties, grasmaaien, internationale studenten wegwijs maken op de aankomstdag in het pand, en ook bingoavonden, stadswandelingen en sporttoernooien.

Kwaliteit van dienstverlening

Huurderstevredenheid

KWH meet de tevredenheid van onze huurders over onze dienstverlening.

Resultaten KWH



Tevredenheid

2017	77%	91%	83%	90%	86%	88%	98%
2016	83%	89%	90%	92%	87%	92%	-

In vergelijking met 2016 zijn de cijfers iets gedaald. Het grootste verschil is te zien bij het onderdeel Contact. Dit heeft te maken met een andere manier van meten door KWH. Daardoor is volgens KWH het gemiddelde cijfer van alle deelnemende corporaties op dit onderdeel gedaald met 0,6 punten. Bij De Key is het iets meer gedaald, namelijk 0,7 punten. Dit heeft onze aandacht. We zetten erop in om onze reactiesnelheid te verhogen, en duidelijke antwoorden te geven aan onze huurders.

Bij nieuwe huurders is een deel van de daling te verklaren door onze nieuwe doelgroep woonstarters. KWH signaleert dat jongere mensen in de enquêtes gemiddeld minder hoge cijfers geven dan de oudere huurdersgroep. Aan ons de uitdaging om deze jongere groep goed te bedienen, en zo toch een mooie waardering te houden van onze nieuwe huurders.

Opvallend bij het onderdeel Nieuwe woning is de daling op de waardering voor de uitleg van het huurcontract. De Key heeft ervoor gekozen om de huurcontracten digitaal af te sluiten. Dit kan een verklaring zijn voor de daling van dit cijfer van 7,9 naar 7,1. Ook de oplevering van de woning wordt iets lager gewaardeerd. Het aantal huurders dat aangeeft dat op het moment van de enquête de nog uit te voeren mutatiewerkzaamheden zijn afgerond, is gestegen. Dat is een mooie verbetering.

Bij reparaties zien we een marginale daling van het cijfer. Het lukt De Key vaker om reparaties in één keer af te ronden. Dat is fijn voor de huurders. Ook geven de huurders gemiddeld een iets hoger cijfer voor het resultaat van de reparatie. Het gemak van het melden van de reparatie wordt iets lager beoordeeld dan in 2016. Huur opzeggen, planmatig onderhoud en verkoop van woningen hebben ook in 2017 een mooi cijfer van 7,5 of hoger.

Digitale en telefonische klantcontacten

Op onze website kunnen bewoners veel woonzaken zelf regelen. Zoals een huurcontract afsluiten, hun betaaloverzicht inzien of hun huurdocumenten bekijken. Mede hierdoor zien we een aantal veranderingen bij de telefonische dienstverlening. Het aantal telefoongesprekken met huurders neemt gestaag af, maar de telefoongesprekken duren gemiddeld langer. We nemen de tijd voor onze huurders. In ons klantcontactcentrum handelen we de vragen en verzoeken vakkundig en met een glimlach af.

Webapp voor studenten

Voor de communicatie met internationale studenten gebruiken we een handige tool. Een app-achtige website waarin de volledige klantreis van de internationale student is opgenomen: aankomst, verblijf en vertrek. De specifieke gebouwinformatie en community building spelen hierbij een prominente rol. We hebben gemerkt dat de zelfredzaamheid van de huurders enorm is toegenomen: het aantal klantvragen is gedaald met meer dan 60%. In 2018 gaan we de applicatie ook inrichten voor de Nederlandse studenten.

Interne beheersing en verbetering

De Key heeft in 2017 het programma Interne beheersing en verbetering voortgezet. We zien dat we een aantal zaken op een slimmere en betere manier kunnen organiseren. Via lean sessies kijken we heel kritisch naar onze processen en we voeren de verbeteringen door. Dit jaar lag de focus vooral op de processen voor onderhoud, nieuwbouw en servicekosten. Deze procesverbeteringen leiden uiteindelijk tot een nog betere dienstverlening aan onze huurders. Ook trainen we onze medewerkers en we nemen ze mee in deze trajecten.

Inzet in VvE's

De Key is vertegenwoordigd als eigenaar in circa 450 VvE's. In de helft van deze VvE's vervult De Key ook de bestuurdersrol. De gebiedsbeheerder verenigde beide rollen in één functie. In het kader van de risicobeheersing is besloten om de eigenaarsrol en de bestuurdersrol te scheiden. Dit wordt in 2018 geëffectueerd.

Klachten

De Key ontving in 2017 2.350 klachten tegen 2.173 in 2016. Een aantal huurders heeft meerdere klachten ingediend. Sinds 2016 werken we met een directe klachtenregistratie via de website. Dit verlaagt de drempel voor het indienen van een klacht, maar leidt tot vertroebeling: huurders melden bijvoorbeeld een reparatieverzoek in de vorm van een klacht.

Ten opzichte van 2016 is het aantal klachten licht gestegen. De doorlooptijd is sterk gedaald van gemiddeld elf dagen naar ruim zeven dagen. Twee derde van de klachten is in vijf dagen of sneller afgehandeld. Bij ingewikkelde klachten die meer tijd nemen om af te handelen, is het belangrijk om de huurder regelmatig te informeren over de voortgang. Ter verbetering van de klachtafhandeling volgden de managers Wonen een training voor verbetering van het klantgericht gedrag van medewerkers bij het KWH.

Klachten in 2017

2017	Aantal klachten	Gemiddelde doorlooptijd	Aandeel herhaalklachten
Eerste kwartaal	635	8,0 dagen	3,4%
Tweede kwartaal	507	7,8 dagen	3,9%
Derde kwartaal	604	7,5 dagen	3,5%
Vierde kwartaal	604	6,3 dagen	4,3%
Eindtotaal	2.350	7,4 dagen	3,8%

Geschillen

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

Tien huurders hebben een klacht ingediend. Vijf daarvan zijn opgelost in overleg tussen de huurder en

De Key. De geschillencommissie heeft twee klachten niet ontvankelijk verklaard, omdat deze gelijktijdig aan de rechter waren voorgelegd. Uiteindelijk heeft de geschillencommissie in Amsterdam drie geschillen in een zitting behandeld. Dit is een laag aantal. Alle drie de geschillen betreffen langer lopende klachten, waarin De Key en de huurder niet op één lijn lijken te komen. In Zandvoort is in 2017 geen enkel geschil voor de geschillencommissie gekomen.

Zaken behandeld door de geschillencommissie

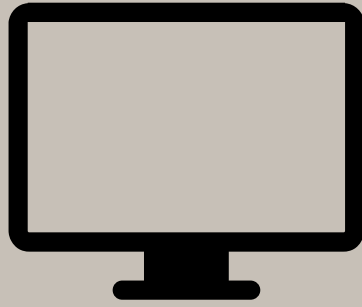
Commissie	Onderwerp(en)	Uitspraak Geschillencommissie	Vervolgactie De Key
Amsterdam	Termijn aankondiging onderhoudswerkzaamheden	Ongegrond	N.v.t.
	Geluidsoverlast van vloer bovenwoning		VvE vragen onderzoek te doen of harde vloer volgens regels is gelegd
Amsterdam	Aankoopproces eigen huurwoning	Gegrond	
Amsterdam		Ongegrond	N.v.t.

Rechtszaken

In 2017 heeft De Key 41 rechtszaken gevoerd. Deze staan in de volgende tabel. Daarnaast worden ook door anderen procedures gevoerd namens De Key. Een kort geding bij huurachterstanden loopt rechtstreeks via de deurwaarder of incassobureaus. Erg ingewikkelde zaken (vaak met een groot financieel belang) worden uitbesteed aan externe advocaten.

Rechtszaken in 2017

Onderwerp	Aantal zaken	Huurder in gelijk gesteld	De Key in gelijk gesteld	Schikking	Intrekking	Loopt nog
Overlast	10		3	1	1 <i>(wegens overlijden overlastgever)</i>	5
Drugs / wapens / hennep / prostitutie	9	1	7			1
Medehuur / voortzetting huur na overlijden / verblijf onrechtmatig / verblijf zonder recht of titel	7	1	3	1		2
Gebrek gehuurde	4		1			3
Huurder werkt niet mee	2		1		1 <i>(huurder werkt alsnog mee)</i>	
Onderhuur	2		1			1
Statutenwijziging	2		2			
Indeplaatsstelling	1			1		
				2 <i>(rechtmatigheid opzegging en schadeclaim)</i>		2 <i>(plaatsen schutting en vaststellings- overeenkomst)</i>
Overig	4					
Totaal	41	2	18	5	2	14



Contact

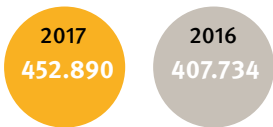


Hoe komen bewoners met De Key in contact?

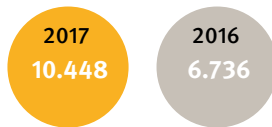
De Key communiceert op verschillende manieren met bewoners. De wijkteams zijn het aanspreekpunt voor persoonlijke face-to-face-contacten. De website is voor steeds meer mensen een gemakkelijke ingang naar informatie en om reparatieverzoeken, maar ook klachten of juist tips en complimenten te delen. Dat leidt ook tot verschuivingen bij de telefonische klantcontacten.

Online

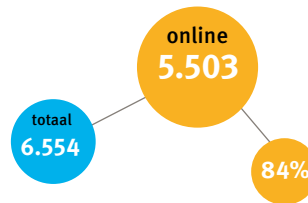
Aantal websitebezoeken



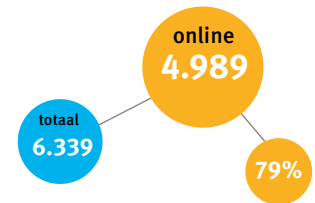
Nieuw account aangemaakt



Huurovereenkomsten



Huuropzeggingen



Face to face

Wijkteams 2017

11

Aantal beheerders en vakmannen

31

33

Telefoon

Aantal gesprekken



Afname



Lengte gesprekken

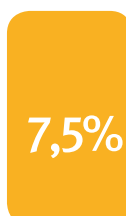


Mail

Binnenkomende mails



Toename



Organisatie in beweging

Stap voor stap groeit De Key toe naar een organisatie die de ambities kan waarmaken. Dat is soms een lastig proces en het brengt onzekerheid met zich mee. Het is niet eenvoudig om jarenlange routine los te laten en op een andere manier, vanuit een andere context, te denken en te werken. Zoals we van onze huurders meer beweging en eigenaarschap vragen, verwachten we dat ook van elkaar.

Management in beweging

We hebben bij De Key gekozen voor een coachende stijl van leidinggeven. In 2017 heeft de directie en het management gewerkt met een externe verandkundige en een teamcoach om hieraan invulling te geven. Ontwikkeltrajecten creëren bewustwording op de relatie tussen de persoonlijke bijdrage en het effect daarvan op de organisatie. De kennis van de externe experts geeft het management handvatten hoe gewenst gedrag vanuit een nieuw perspectief wordt gestimuleerd en verstevigd; zowel bij zichzelf als bij anderen. Werken aan gewenst gedrag dat past bij onze organisatieambities blijft de komende jaren hoog op de agenda.

Pilot met Peddy-app

Dat de gekozen middelen voor het veranderen van de cultuur niet altijd resultaat leveren blijkt uit het mislukken van de pilot met de Peddy-app. Hoewel de app praktisch en eenvoudig is voor het geven en ontvangen van feedback en complimenten viel het gebruik tegen. Dit heeft onder andere te maken met het ontbreken van draagvlak bij leidinggevendenden en medewerkers voor het gebruik van de app. Veel van de deelnemers aan de pilot hebben dagelijks persoonlijk contact met hun leidinggevende en zien daarom het nut niet om onderwerpen in de app te vermelden.

Competentiemanagement

Het afgelopen jaar is gestart met competentie management. Het directieteam heeft vanuit een teamtraining en 360-graden-beoordelingen competenties en bijbehorende gedragsvoorbeelden gekozen ter bevordering van de onderlinge samenwerking. Het komende jaar wordt de rest van de organisatie meegenomen in het eigen maken van competenties in de dagelijkse praktijk.

Medewerkers in beweging

Collega's krijgen ruimte om zich te ontwikkelen, om te leren, te groeien. Steeds meer mensen maken de overstap naar een andere functie, vaak binnen De Key, soms ook daarbuiten. Vijftien medewerkers hebben gesolliciteerd naar vier plekken in de nieuwe B.V. Lieven de Stad. De vier geselecteerde kandidaten durfden het aan hun aanstelling voor onbepaalde tijd in te ruilen voor een arbeidscontract voor vijf jaar.

Bedrijfsonderdeel Wonen

Zelfbeheer en het werken aan communities vergt een andere manier van werken. Er vindt een verschuiving plaats van meer hands-on uitvoerende taken naar een coachende en verbindende aanpak die ruimte biedt voor eigen kracht van huurders.

Waar bij Startblok Riekerhaven de expertise over zelfbeheer van buiten werd gehaald, doen we het vanaf nu zelf. Dit jaar zijn twee beheerders doorgestroomd naar de rol van projectcoördinator. Kennis wordt nu in huis vergaard en verder gedeeld.

De afdeling woonservice en het bedrijfsbureau zijn teruggekeerd naar het kantoor op de Hoogte Kadijk. Hiermee zijn ze slechts een paar stappen verwijderd van de naaste collega's waarmee ze intern het meeste contact hebben.

Bedrijfsonderdeel Vastgoed

Het bedrijfsonderdeel Vastgoed is getransformeerd en biedt meer ruimte voor beweging van medewerkers. Het nieuwe vastgoedhuis is een samenvoeging van de activiteiten voor mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, projectontwikkeling en complexmatige verkoop. Dit sluit aan bij de opzet van onze vastgoedsturing en de kwaliteit van de ontwikkel- en onderhoudsprojecten. Daarnaast wordt de samenwerking tussen de vastgoeddisciplines vergroot en het generalistisch aanbod van functies faciliteert een overstap naar ander werk binnen Vastgoed.

Vastgoedsturing en waardentafels

De portefeuillestrategie, de complexstrategieën en het financieel kader zijn vastgesteld en vormen het fundament voor vastgoedsturing. Met ons vastgoed sturen we op optimaal maatschappelijk en financieel rendement. Loopt het minder goed in een complex, dan organiseren we een waardentafel. Bij de waardentafel zoeken we met diverse betrokkenen binnen en buiten De Key een oplossing. Elke collega die een betekenisvolle bijdrage weet te leveren heeft een stem aan de waardentafel. Het komende jaar vinden de vervolgstappen van vastgoedsturing plaats door de implementatie van Wonen 2.0 met exploitatiemanagement in aansluiting met het nieuw vormgegeven bedrijfsonderdeel Vastgoed, het ontwikkelmanagement.

Robotisering

In 2017 zijn we, met ondersteuning van KPMG, voorzichtig begonnen met twee experimenten op het gebied van robotisering. De geselecteerde processen zijn repeterend, gestandaardiseerd, hebben een hoog volume en zijn gebaseerd op gestructureerde data. Het eerste proces betreft het verwerken van data voor het doorrekenen van scenario's voor de portefeuillestrategie. De robot kan 's nachts de taken uitvoeren zodat de bedrijfssystemen overdag niet al te zwaar worden belast. Ook heeft de robot geen last van wachttijden. Het eentonige werk van knippen en plakken van tabellen hoeft niet meer door mensenhanden te worden verricht. Bij het tweede proces is het verwerken van de bankafschriften gerobotiseerd. Begin 2018 worden de twee gerobotiseerde processen geëvalueerd en kijken we of we hiermee verdergaan.

Plaats voor iedereen

De verandering die de koers met zich meebrengt, moet uiteindelijk door medewerkers worden gedragen. In ons handelen wordt zichtbaar dat wij een wendbare organisatie zijn. In een nieuwe P&O-strategie wordt zichtbaar hoe de organisatie de komende jaren toegroeit naar de realisatie van de organisatiedoelstellingen. Ook is er in 2017 een begin gemaakt met een arbeidsmarktstrategie, waarmee we als werkgever zichtbaar en aantrekkelijk willen zijn voor nieuwe collega's. Vanaf 2018 heeft De Key een recruiter, die zich gaat richten op de instroom en doorstroom van gekwalificeerde medewerkers.

Activiteit-gerelateerd werken

De Key is in 2017 gestart met een experiment in activiteit-gerelateerd werken (AGW). Met AGW hebben collega's niet langer een vaste werkplek, maar kiezen ze een werkplek die aansluit bij de activiteit die zij gaan doen. Een deel van de tweede etage van het kantoor op de Hoogte Kadijk is in 2017 getransformeerd naar een open ruimte die speels is ingericht met activiteitgerichte werkplekken. De opgedane ervaringen nemen we mee in de plannen voor de verbouwing van het kantoor aan de Hoogte Kadijk. In het verbouwde kantoor vinden in 2020 ook de collega's van de Turbinestraat een werkplek. De Key wenst al enige jaren de verschillende organisatieonderdelen onder één dak te huisvesten. De gezamenlijke huisvesting versterkt de onderlinge samenwerking en ontmoeting en biedt de gelegenheid tot een verdere professionele ontwikkeling van de organisatie.

Proces- en verbetermanagement

Bij onze koers hoort een organisatie die lenig en wendbaar is. Processen bieden kaders om deze wendbaarheid te ondersteunen. Het fundament voor onze manier van werken ligt in een basishouding waarbij maatschappelijke dienstbaarheid, klantgerichtheid, efficiency, zelfstandigheid en vrijheid van handelen vanzelfsprekend zijn. Om deze aspecten tot uitvoering te kunnen brengen, is in mei 2016 het

tweejarig programma proces- en verbetermanagement van start gegaan, met allereerst de focus op onze belangrijkste processen vanuit risicobeheersing.

Het programma proces- en verbetermanagement heeft onder andere 227 processen samengevoegd tot 67 processen, waarvoor ook proceseigenaren zijn benoemd. In samenwerking met vele collega's zijn verbeteringen verzameld. Daarbij is veel aandacht besteed aan de integraliteit van processen, de samenwerking over afdelingen heen en privacy. In 2017 zijn dertien processen verbeterd en beschreven. Het begrip eigenaarschap is nu onderdeel van procesmanagement. De komende twee jaar verrijken we het programma door met alle collega's te kijken hoe de beschreven processen in de praktijk functioneren en hoe het eventueel beter kan. Zo borgen we een cultuur van continue verbetering en ruimte voor beweging.

Kerncijfers organisatie

	2017	2016
Gewogen gemiddelde aantal fte met een vast en tijdelijk dienstverband	287	289
Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband (einde boekjaar)	304	304
Gemiddelde leeftijd	47	47
Gemiddelde diensttijd (jaren)	14	13,5
Ziekteverzuim (incl. langdurig ziekteverzuim)	4,5%	3,3%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	324	352
Gemiddeld aantal ziekte-dagen per medewerker	9,4	9,3
Verhouding man/vrouw	61% - 39%	63% - 37%

Ziekteverzuim

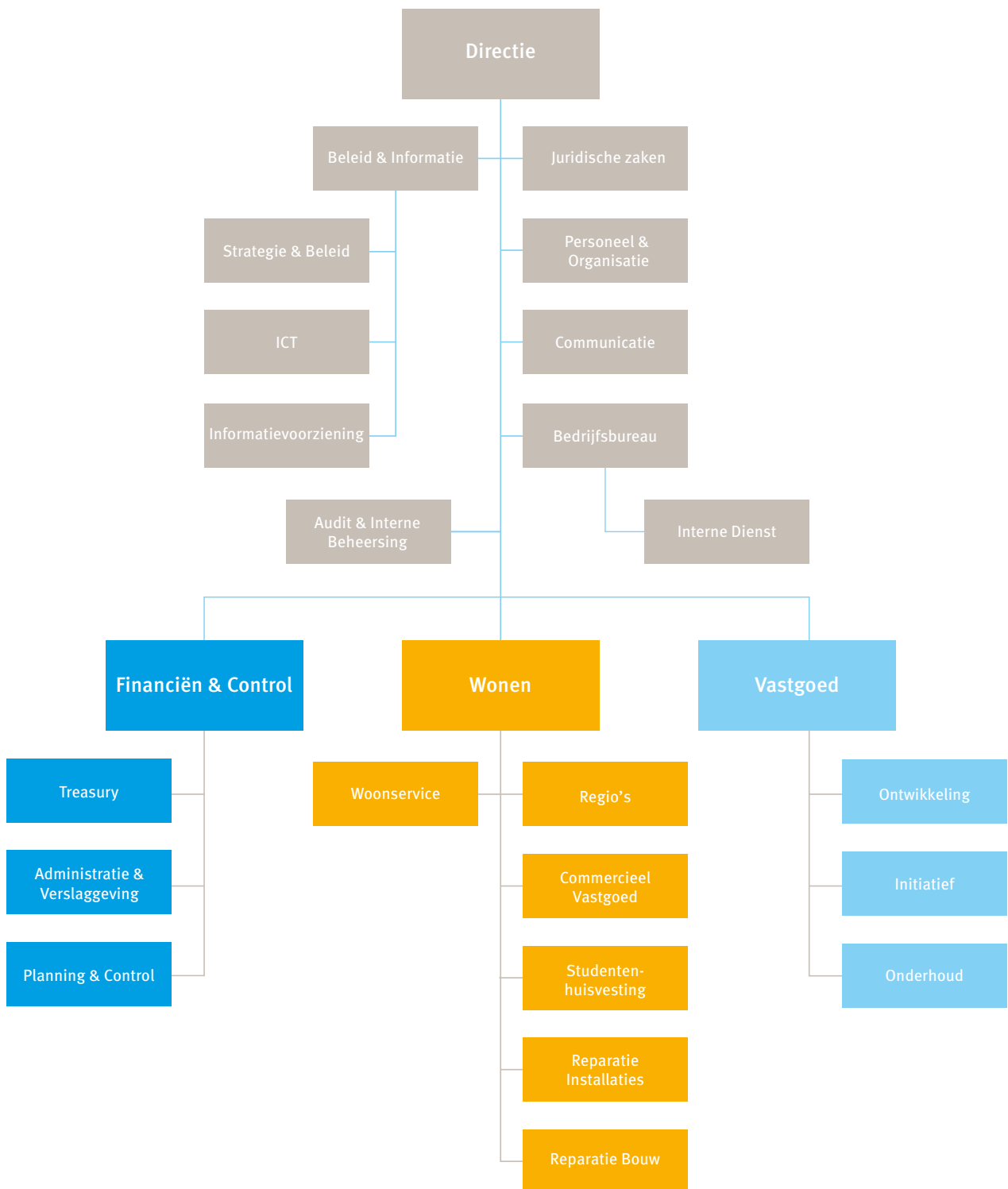
Het afgelopen jaar was het verzuim hoger dan normaal. Voor het eerst komen we boven het CBS-gemiddelde van 3,9%. Dit valt voornamelijk toe te schrijven aan langdurige medische trajecten. Maar ook de organisatieverandering wordt zichtbaar in het verzuim. We hebben zorg voor de collega's die het moeilijk vinden mee te gaan in de veranderingen. Beide groepen krijgen aandacht. Daarnaast zijn we een herijkingstraject aangegaan met onze arbodienst. We werken aan een benadering en werkwijze die past bij het streven naar meer eigenaarschap. Dit leidt mede tot een hernieuwde focus op de wijze waarop de interne verzuimbegeleiding wordt ingezet.

Organisatiestructuur

Drie afdelingen zijn verplaatst en zijn nu onderdeel van het bedrijfsonderdeel Directie. Audit & Interne beheersing is op basis van een advies van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) bij de bestuurder ondergebracht. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten van het financieel reglement. Het Bedrijfsbureau en de subafdeling Interne Dienst zijn toegevoegd aan het bedrijfsonderdeel Directie vanwege hun bijdrage aan de hele organisatie.

Afdeling Woonservice is losgekoppeld van het Bedrijfsbureau en als zelfstandige afdeling achtergebleven bij bedrijfsonderdeel Wonen. De afdelingen Reparatie bouw en Reparatie installaties zijn verplaatst van bedrijfsonderdeel Vastgoed naar bedrijfsonderdeel Wonen. De nieuwe inrichting van bedrijfsonderdeel Vastgoed heeft geleid tot drie afdelingen met nieuwe benamingen: Ontwikkeling, Initiatief en Onderhoud.

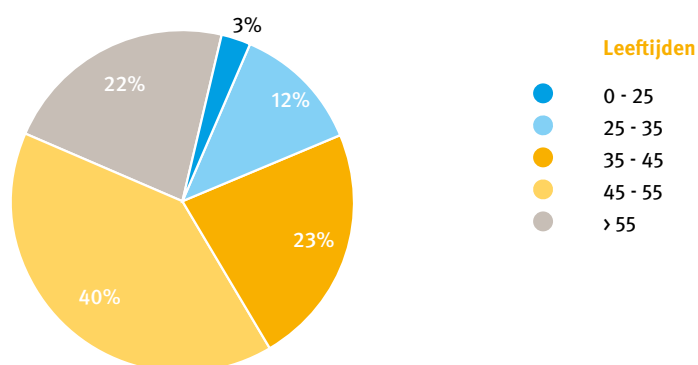
Organogram eind 2017



Fte per bedrijfsonderdeel

	2017	2016
Directie en Staf	66	35
Financiën & Control	30	32
Wonen	150	166
Vastgoed	41	56
Totaal gemiddeld aantal fte's	287	289

Leeftijdscategorieën 2017



Integriteit

De afgelopen jaren heeft De Key het thema integriteit bespreekbaar gemaakt. Onze inspanningen hebben ertoe geleid dat we in een volwassen fase zijn beland. Waar een aantal jaar geleden het gesprek vooral werd getypeerd als waarschuwing en ongemak, wekt het nu nieuwsgierigheid en verbazing. Medewerkers zijn zich steeds meer bewust van het belang van integer handelen. Hoewel dit stelt tot tevredenheid blijven continue inspanningen noodzakelijk. Preventieve gesprekken en casusbesprekingen zijn niet meer weg te denken. We voeren deze nu het liefst vanuit ongebruikelijke perspectieven. Daarvoor is vorig jaar een risicomatrix geïntroduceerd. Deze maakt kwetsbaarheden in de functie-uitoefening inzichtelijk. Dat geeft medewerkers stof tot nadenken en helpt ze in het formuleren van een hulpvraag.

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan integriteitschendingen
2017	3	1
2016	2	1
2015	7	5
2014	10	5

Privacy-beleid

In 2017 is veel aandacht besteed aan het zorgvuldig omgaan met de persoonsgegevens van onze huurders. Alle medewerkers hebben de workshop privacy gevolgd en (nogmaals) een verklaring voor geheimhouding ondertekend om het belang van het zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens te benadrukken. Om te voldoen aan de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) die vanaf 25 mei 2018 van kracht is, hebben we een gegevensregister aangemaakt en de bewaartermijnen per gegevenscategorie en per archiefonderdeel vastgesteld. In een verwerkersregister is vastgelegd met wie we gegevens delen en in verwerkersovereenkomsten staan de afspraken hoe we dat doen. Tot slot is een plan van aanpak opgesteld voor privacy bij camerabewaking.

Ondernemingsraad

In de loop van 2017 heeft één lid de ondernemingsraad (OR) verlaten en hebben we drie nieuwe leden kunnen verwelkomen zodat de bemensing met negen leden compleet is. De OR komt regelmatig bij elkaar, afwisselend met en zonder de bestuurder en een collega van Personeel & Organisatie. In goed overleg worden de belangen van personeel en bedrijf besproken waarbij de koers van De Key een rode draad is.

Er is besloten dat het kantoor op de Hoogte Kadijk blijft en er worden plannen gemaakt over de inrichting van het pand zodat iedereen daar op een prettige manier kan werken. De OR heeft positieve adviezen gegeven over de verhuizing van een paar afdelingen van de Turbinestraat naar de Hoogte Kadijk. Verder zijn adviezen gegeven over de inrichting van de afdeling Vastgoed, het herpositioneren van de afdelingen Dagelijks Onderhoud, het Bedrijfsbureau, Woonservice en Audit & Interne beheersing. Een negatief advies werd gegeven over het bij elkaar plaatsen van meerdere wijkteams op een nieuwe locatie aan de Weesperstraat. De OR vond de argumenten onvoldoende om de onlangs ingerichte wijkteams alweer met een verandering te confronteren. Instemming werd verleend over het handhaven van de huidige preventiemedewerker.

De OR volgt de nieuwe inrichting van het bedrijfsonderdeel Wonen die erop is gericht om zowel de nieuwe doelgroep als de huidige huurders op een passende wijze te bedienen. Daarnaast sprak de OR over ideeën om personeel voortaan een contract voor bepaalde tijd te geven, plannen voor een nieuw functiehuis waarmee medewerkers flexibeler kunnen worden ingezet en het gebruik van de Peddy-app als mogelijk onderdeel van de functionerings- en beoordelingscyclus. Tot slot sprak de OR over de gevolgen van de scheiding DAEB/niet-DAEB en de oprichting van Lieven De Stad.

Samenstelling ondernemingsraad eind 2017

Martin Adema	voorzitter
Patricia Schavemaker	secretaris
Ria Bosch	lid
Macarena Túnez Antezana	lid
Floor Grotendorst	lid
Willem Brogge	lid
Mark van der Meer	lid
Marcel Veraart	lid
Mario te Slaa	lid

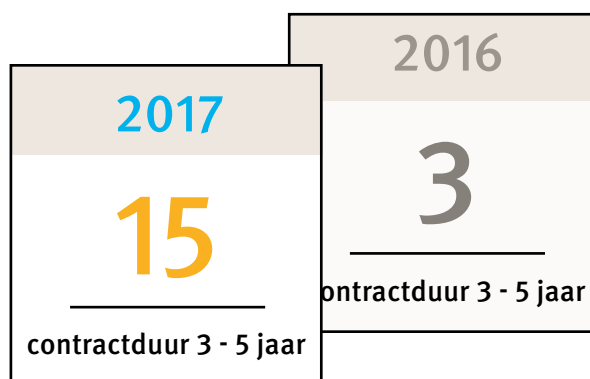
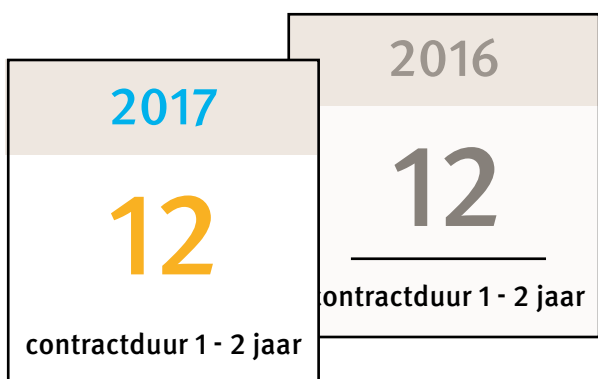
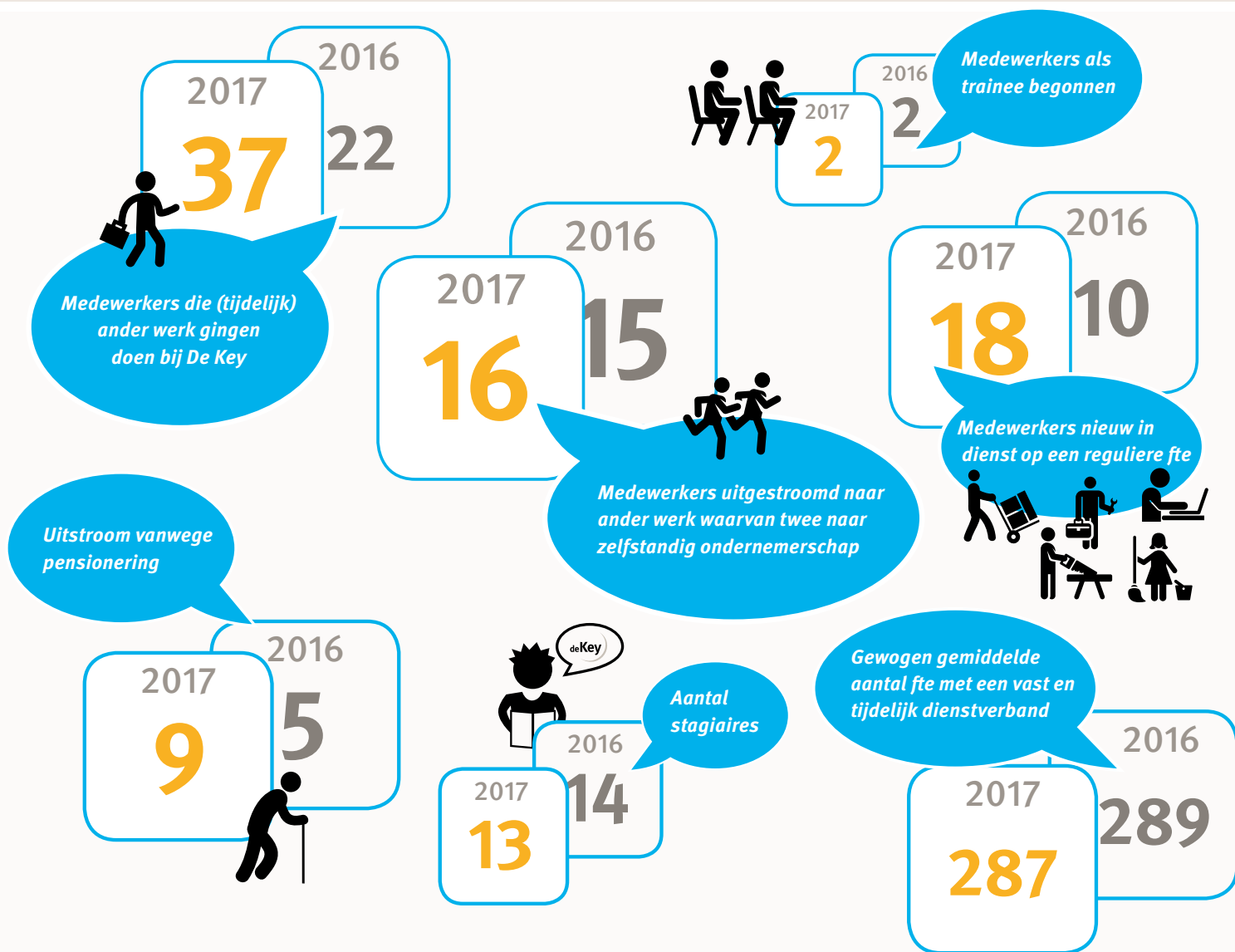
*‘Ik vond binnen
De Key een nieuwe
uitdaging. En dat
bevalt heel goed.’*

Annette, 49

sinds februari 2017 management assistent

Hoe brengen we de organisatie in beweging?

Veranderingen in de koers vragen om veranderingen in de organisatie. Collega's krijgen ruimte om zich te ontwikkelen, om te leren, te groeien. Steeds meer mensen maken de overstap naar een andere functie, vaak binnen De Key, soms ook daarbuiten. Ondanks de aanzienlijke interne doorstroom is het totaal fte en aantal medewerkers in 2017 vrijwel hetzelfde gebleven als in 2016. Waar sprake is van het extern opvullen van opengevallen plekken gebeurde dit veelal met een tijdelijk contract.



Goed bestuur

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

Governance

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

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

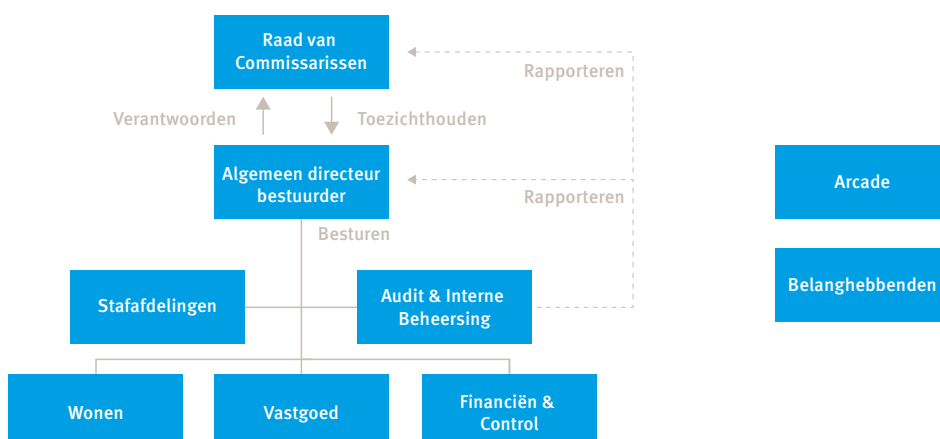
- Individuele beoordeling RvC-leden: De raad geeft hieraan op diverse manieren invulling, maar niet per definitie eenmaal per jaar plenair tijdens de vergadering. Als een commissaris niet goed functioneert of vaak afwezig is, heeft de voorzitter de verantwoordelijkheid hem of haar daarop aan te spreken. Dit kan ook als de leden dat signaleren.
- Volgens artikel 4.8 van de Governancecode wordt ruim aandacht besteed aan een aantal onderwerpen in zowel het ondernemingsplan als het volkshuisvestingsverslag. We kiezen ervoor dit vooral te doen in het jaarverslag. Het ondernemingsplan van De Key is meer strategisch van aard.

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

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2017 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Ten slotte zijn er geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de raad van commissarissen.

Governancestructuur (situatie per 31 december 2017)



De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten van De Key. Ze zijn nader uitgewerkt in de reglementen van bestuur en directie. Hierin staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2017 heeft de directie over 82 voorstellen besluiten genomen.

Om te voldoen aan de vernieuwde wet- en regelgeving is de positie van de medewerker Audit & Interne Beheersing in 2017 aangepast en hiërarchisch ondergebracht bij de bestuurder. De medewerker rapporteert aan het bestuur en de auditcommissie van de raad van commissarissen. Hij geeft gevraagd en ongevraagd advies. Dit is vastgelegd in het auditreglement en het Reglement Financieel Beleid en Beheer.

Algemeen directeur-bestuurder

Leon Bobbe is in 2014 aangesteld als algemeen directeur-bestuurder. In 2017 heeft een herbenoemings-traject plaatsgevonden en hij is per 2018 opnieuw voor vier jaar benoemd.

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

Permanente educatie: In de Governancecode woningcorporaties staat dat bestuurders van woningcorporaties vanaf 2015 in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. Leon Bobbe heeft in totaal 118,5 PE-punten behaald, waarvan 35,5 in 2017.

Intern risicobeheersings- en controlesysteem

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

1e lijn: procesmanagement

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

2e lijn: risico- en compliance-management

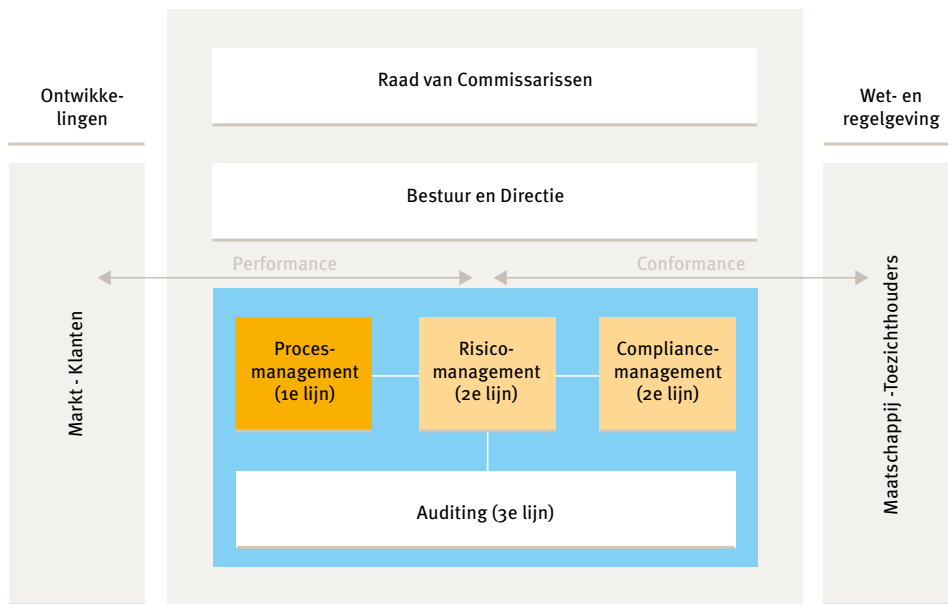
Het risicomangementsysteem is beschreven in het risicostatuuat. In 2018 werken wij aan de opzet van een framework voor governance, risk en compliance. Op basis daarvan denken we na over de verdere invulling van de tweede lijn uit het three lines of defence-model.

3e lijn: auditing

De afdeling Audit & Interne Beheersing is in 2017 als onafhankelijke afdeling direct onder het bestuur geplaatst. De werkzaamheden van de medewerker Audit & Interne Beheersing zijn niet veranderd. Op het gebied van auditing beoordeelt hij of kernprocessen adequaat zijn beschreven (opzet), geïmplementeerd in de dagelijkse praktijk (bestaan) en worden nageleefd (werking). De afdeling Planning & Control checkt of bepaalde afspraken zijn nageleefd en of specifieke beheersmaatregelen hebben gewerkt aan de hand van toetsingen.

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

Intern risicobeheersings- en controlesysteem



Risico's in kaart

Risicomanagement is een continu proces gericht op het inventariseren en analyseren van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de organisatie, en deze zodanig beheersen dat deze binnen de risicobereidheid vallen.

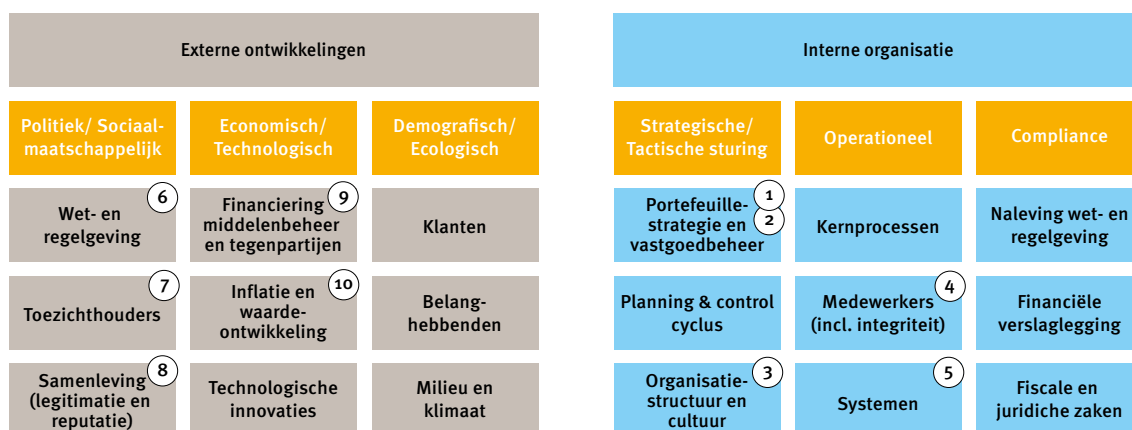
Risicomanagement draagt bij aan het voldoen aan wet- en regelgeving (conformance) en aan het realiseren van de gewenste (maatschappelijke) prestaties (performance). In lijn met de Governancecode voor woningcorporaties is het bestuur van De Key verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en houdt de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

Thematisch risico-overzicht

In 2017 hebben we de strategische risico-inventarisatie uit 2016 geactualiseerd. In onderstaand thematisch risico-overzicht zijn de belangrijkste strategische risico's opgenomen (zie nummers 1 tot en met 5). Het risicoprofiel en risicobeheersing worden hierna toegelicht.

De risico's en onzekerheden met een mogelijke impact op de resultaten en/of de financiële positie van De Key zijn daarna verder uitgewerkt (zie nummers 6 tot en met 10).

Risicomanagement



Risicoprofiel

Vervolgens hebben we het begrip risicobereidheid uitgewerkt en deze gekoppeld aan onze strategische risico's. Op basis daarvan hebben we inzicht gekregen in ons huidige risicoprofiel, het gewenste risicoprofiel (op basis van risicobereidheid), maar ook het verschil daartussen.

Strategische risicobeheersing

De Key heeft beheersingsmaatregelen getroffen voor de geïdentificeerde risico's. Deze zijn onderdeel van het huidige risicoprofiel. Aanvullende maatregelen voor de beheersing van die risico's die significant buiten onze risicobereidheid vallen, zetten wij in 2018 in gang. De directie heeft daartoe de context van het huidige risicoprofiel besproken en gerichte maatregelen geformuleerd om de beheersing van die risico's verder te verbeteren. De risico's die het betreft zijn hieronder kort opgesomd:

- het risico dat de vastgoedsturing binnen De Key niet goed functioneert (nr. 1)
- het risico dat de vastgoedportefeuille en de diensten die De Key aanbiedt (op termijn) niet goed aansluiten bij de behoeften en wensen van de klanten (nr. 2)
- het risico dat De Key niet de wendbare en dynamische organisatie wordt die het beoogt te zijn (nr. 3)
- het risico dat het personeelsbestand van De Key zowel qua kwantiteit als kwaliteit onvoldoende aansluit bij de behoefte van de organisatie (nu en in de toekomst) (nr. 4)
- het risico dat De Key geconfronteerd wordt met inbreuken op integriteit, vertrouwelijkheid en/ of beschikbaarheid van ICT systemen en daarin opgeslagen data (nr. 5)

Financiële risico's

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

Wet- en regelgeving

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

Verhuurderheffing

Het bedrag aan verhuurderheffing is een substantieel onderdeel van de exploitatielasten. In 2017 was de verhuurderheffing € 26,5 miljoen. In 2018 stijgt dit bedrag naar verwachting naar € 29,6 miljoen. In 2018 bedraagt de verhuurderheffing circa 20% van de exploitatielasten. Het bedrag aan verhuurderheffing is het resultaat van:

- Verhoging van het heffingspercentage met circa 10%.
- Stijging van de WOZ-waarde met circa 14% door de marktontwikkeling.
- Aftopping van de heffing voor woningen met een WOZ-waarde boven de € 250.000. Naar verwachting heeft 28% van ons bezit waarover we verhuurderheffing betalen een WOZ-waarde boven deze drempel.

De gehele corporatiesector betaalt een bedrag van € 1,6 miljard aan verhuurderheffing. De verwachting is dat dit bedrag de komende jaren zal stijgen naar € 2 tot 2,5 miljard. Dit betekent voor De Key een verdere stijging naar € 36,5 tot € 55,5 miljoen. In dat laatste geval krijgt De Key te maken met een ICR (interest coverage ratio) onder de grens die de toezichthouders hebben gesteld. Om toch aan de vereiste kengetallen te kunnen voldoen (een ICR van minimaal 1,4) zullen we moeten bijsturen op de exploitatie en dat heeft effecten op onze prestaties.

Ongewogen kengetallen

TI DAEB	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	1,4	1,8	1,9	2,1	2,2
ICR zonder heffingskorting	1,4	1,6	1,7	1,9	1,9
ICR met 2 mld verhuurderheffing	1,2	1,6	1,7	1,9	2,0
ICR met 2,5 mld verhuurderheffing*	0,8	1,2	1,2	1,4	1,4

* er worden ook leningen aangetrokken

In bovenstaande tabel staat het effect op de ICR als de verhuurderheffing toeneemt maar de korting op de verhuurderheffing niet wordt geïncasseerd. Hierbij valt op dat geen heffingskorting een groter negatief effect heeft op de ICR dan een stijging van de verhuurderheffing naar € 2 miljard.

De stijging van de verhuurderheffing wordt vanaf 2019 beperkt doordat nieuwbouw en aankoop van bezit in aanmerking komt voor vermindering op de verhuurderheffing. Voor de periode tot en met 2022 is hiervoor een bedrag van ruim € 46 miljoen in de meerjarenbegroting opgenomen. Deze bedragen moeten worden aangevraagd bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en zijn mede afhankelijk van het jaar van oplevering van een project. Deze kasstromen zijn dus vooralsnog niet zeker.

Toezichthouders

- Het risico dat toezichthouders de koers van De Key niet ondersteunen, de uitvoering daarvan belemmeren of op een andere manier een negatieve invloed hebben op de realisatie van de koers van De Key (nr. 7).

Nieuwe regeerakkoord

Het nieuwe kabinet wil het vestigingsklimaat voor bedrijven verbeteren door de vennootschapsbelasting (VPB) te verlagen van 25 naar 21%. Naast de aanpassing van het percentage wordt de verliesrekening beperkt van negen naar zes jaar. Verder wordt de renteaftrek beperkt. De aanpassing van de termijn van verliesverrekening vraagt om verdere verdieping van het fiscaal beleid en diverse scenario's om verliesverdamping te voorkomen. De beperking van de renteaftrek heeft een nadelig financieel effect. Door de beperking mag slechts 30% van de EBITDA in de fiscale winst worden afgetrokken. EBITDA staat voor Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization en is een maatstaf voor de brutowinst voor aftrek van overheadkosten van een bedrijf.

Samenleving

- Het risico dat de eisen die de samenleving stelt en/of het beeld dat de samenleving heeft van woningcorporaties in het algemeen en van De Key in het bijzonder zodanig veranderen dat De Key daar niet of niet tijdig aan kan voldoen of dat dit De Key belemmert in de realisatie van haar koers (nr. 8).
- Het risico dat Arcade de koers van De Key niet ondersteunt en dit een negatieve invloed heeft op de onderlinge samenwerking (nr. 8).

In 2018 starten we met Arcade en de gemeenten met het maken van nieuwe prestatieafspraken. Deze afspraken worden met het nieuwe college en het nieuwe bestuur van Arcade besproken.

Verder zijn we in gesprek met bewonerscommissies om hun zorgen te inventariseren en ons verhaal te vertellen. Zie voor een nadere toelichting de paragraaf overleg met huurders in hoofdstuk 1.

Verkiezingen gemeenteraad

In 2018 starten we met het maken van nieuwe prestatieafspraken met de gemeenten. Deze afspraken worden met een nieuw college besproken. De uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen in 2018 heeft daarmee een effect op dit proces.

Financiering, middelenbeheer en tegenpartijen

- Het risico dat De Key de financiering en/of het beheer van middelen niet, niet tijdig of tegen onverwacht ongunstige (rente)condities kan/moet invullen (nr. 9).

We ontlenen onze rentevisie aan de publicatie van de grootbanken in Nederland. Zij verwachten dat de komende jaren de rente slechts beperkt zal stijgen. De lage rentestand heeft voor De Key een positief effect op de leningen die in aanmerking komen voor een renteherziening. Het renterisico van De Key is ruimschoots onder de norm van het WSW en onder onze eigen norm, zoals vastgelegd in het treasurystatuut. Uit de meerjarenbegroting 2018-2022 blijkt dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt om de voorgenomen investeringen uit eigen middelen te financieren. De ontwikkeling van de rente heeft dus geen effect op de financieringskosten die in de projecten worden ingerekend. De ontwikkeling van rente is onderdeel van onze Monte Carlo-analyse bij de meerjarenbegroting. Verder is de ontwikkeling van de rente onderdeel van de gevoeligheidsanalyse voor de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde in de jaarrekening. Voor de uitkomsten verwijzen we naar de betreffende paragrafen in de jaarrekening.

Inflatie en waardeontwikkeling

- Het risico dat de inflatie hoger of lager is dan verwacht, waardoor De Key geconfronteerd wordt met hogere of lagere inkomsten (nr. 10).

We ontlenen onze visie op prijsinflatieontwikkelingen aan prognoses van het Centraal Planbureau. Voor de verhoging van de huren is de huursombenadering van toepassing. Voor DAEB-woningen mag de totale verhoging maximaal 1% boven inflatie zijn. De ontwikkeling van de inflatie heeft daarmee een direct effect op de ontwikkeling van deze kasstroom. De ontwikkeling van inflatie is onderdeel van onze Monte Carlo-analyse bij de meerjarenbegroting. Verder is dit onderdeel van de gevoeligheidsanalyse voor de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde in de jaarrekening. Voor de uitkomsten verwijzen naar de betreffende paragrafen in de jaarrekening.

Financiële continuïteit

Onze financiële positie kende in 2017 geen verrassingen. Het exploitatieresultaat ontwikkelt zich van jaar op jaar positief. Dit ondanks de verhuurderheffing, waardoor we de eerste twee maanden huur van iedere woning aan de overheid moeten afdragen. De komende jaren willen wij het exploitatieresultaat nog verder verbeteren zodat De Key financieel stabiel blijft.

Financieel beleid

Ons financieel beleid is gebaseerd op twee uitgangspunten:

- Balans in de kasstroom doordat we het geld dat binnenkomt verantwoord uitgeven aan zaken die in lijn zijn met de koers.

Dat doen we door:

- Actief verkoopbeleid van bestaand bezit dat niet past bij onze koers. Daarbij streven we naar een evenwicht tussen de uitgaande kasstromen voor nieuwbouw en aankoop en aflossingen en de inkomende kasstromen uit verkoop.
- Streven naar evenwicht tussen de uitgaande kasstromen van investeringen in bestaande bouw en de inkomende kasstromen uit het positieve exploitatiesaldo.
- Financiering van projecten uit eigen middelen.
- Doorgaan met aflossen van de langlopende leningenportefeuille uit het exploitatiesaldo en het saldo uit verkopen en investeringen, waardoor we het renterisico in de exploitatie verlagen.
- Beoordeling van complexmatige verkoop op basis van de mogelijkheden voor het versnellen van onze volkshuisvestelijke ambities of het versneld aflossen van onze leningenportefeuille.

- De verhuur van woningen en de investeringen in woningen en woonconcepten moeten een zodanig rendement hebben dat we ons vermogen in stand houden voor volgende generaties.

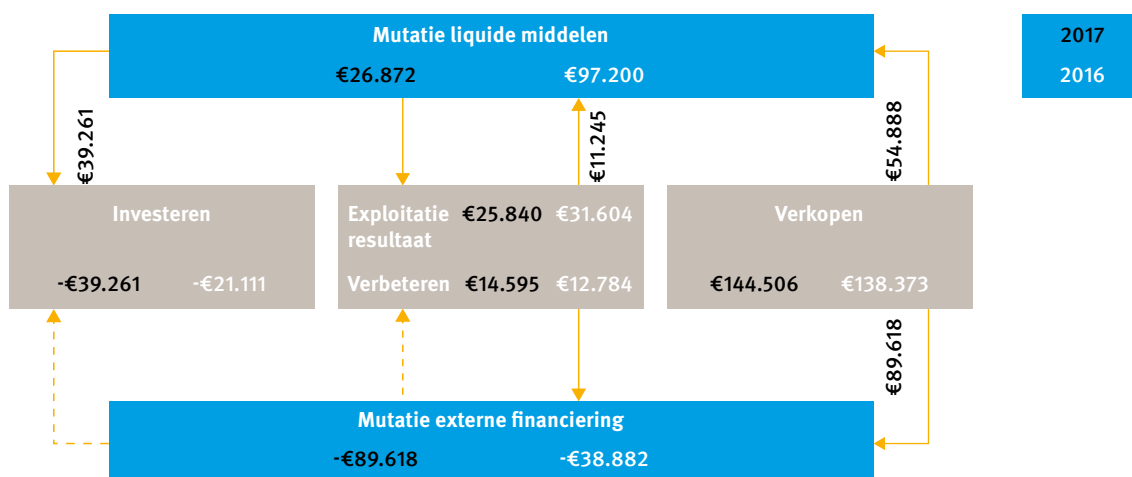
Dat doen we door:

- Sturen op een solide exploitatieresultaat met blijvende aandacht voor optimale opbrengsten en kostenbeheersing zodat we een duurzame basis leggen voor direct rendement op eigen vermogen dat ten minste inflatievolgend is.
- Doorgaan met het afbouwen van de (risico's in de) verbindingenstructuur.
- De fiscale kasstromen minimaliseren door het benutten van verschillende fiscale mogelijkheden. Het beleid hiervoor is in 2016 vastgelegd in een fiscaal statuut. In 2017 is met de Belastingdienst het gesprek gestart om fiscaal af te schrijven op ons bezit.

Kasstroom in evenwicht

De stand van de liquide middelen in de geconsolideerde jaarrekening was eind 2016 € 141 miljoen. Eind 2017 zijn de liquide middelen gestegen naar € 168 miljoen: een stijging van € 27 miljoen. In de meerjarenbegroting 2018-2022 houden we rekening met een daling van de liquide middelen in de toegelaten instelling naar circa € 40 miljoen eind 2019. De komende drie jaar stijgt het gemiddelde investeringsvolume naar gemiddeld € 167 miljoen per jaar (in 2016 was dat nog € 137 miljoen per jaar). Deze stijging zorgt dat de inkomsten en uitgaven over meerdere jaren in evenwicht zijn.

Geconsolideerde kasstromen 2016 / 2017



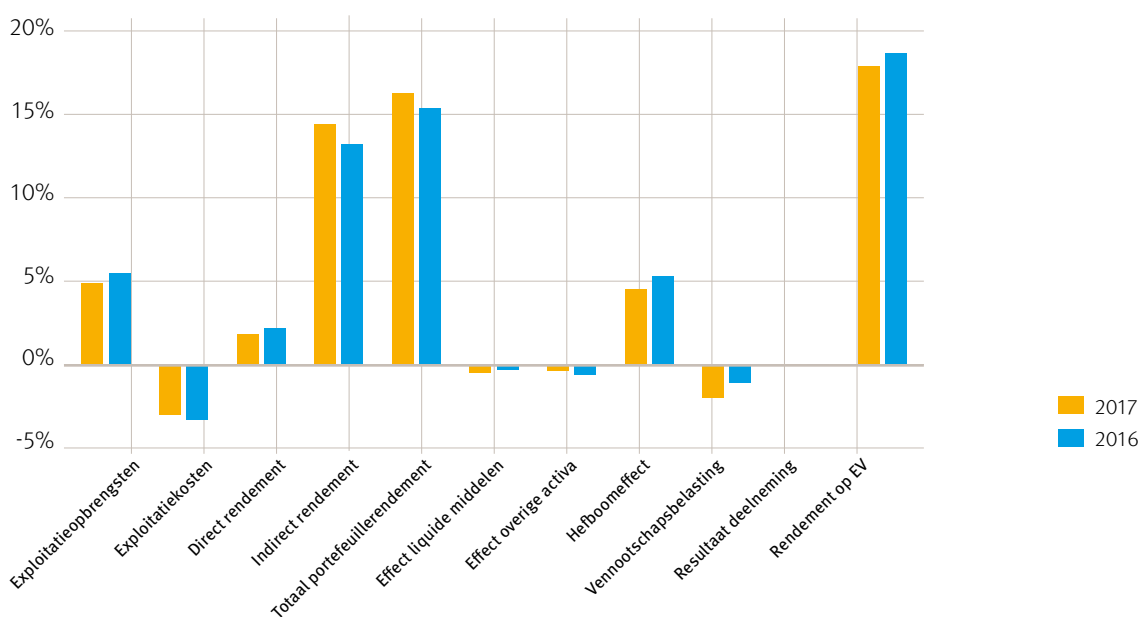
In 2017 is het saldo van de operationele kasstromen en verkoopkasstromen gebruikt om investeringen te financieren en externe financiering af te lossen. In de investeringskasstroom zijn ook voorbereidingskosten opgenomen voor nieuwe projecten. In de investeringskasstroom zitten geen uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling.

Door reguliere aflossing is de langlopende leningenportefeuille gedaald van € 1.335 miljoen naar € 1.256 miljoen. In 2017 is voor circa € 11 miljoen versneld afgelost, waardoor de omvang van de leningenportefeuille daalde naar € 1.245 miljoen. Een deel van de liquide middelen staat vast op depositorekeningen.

De exploitatiekasstroom is ten opzichte van 2016 afgenomen met € 5,8 miljoen. De belangrijkste posten zijn hogere verhuurderheffing (€ 5,0 miljoen), hogere onderhoudslasten (€ 4,2 miljoen), lagere rente-uitgaven (€ 5,5 miljoen) door aflossing van de leningenportefeuille en gunstige renteconversies, lagere rente-opbrengsten door negatieve rente op liquide middelen en aflossing van interne leningen (€ 2,9 miljoen), lagere personeelskosten (€ 3,0 miljoen) en lagere bedrijfsontvangsten (€ 2,0 miljoen) en hogere overige lasten (€ 0,2 miljoen).

De Key heeft geen derivaten.

Gerealiseerde rendement



Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2017 is 17,9%. Dit ligt dus ruim boven de norm van 1% boven inflatie; de inflatie over 2017 was 1,4%. De stijging van het gerealiseerde rendement op eigen vermogen ontstaat door het indirect rendement (het rendement dat is opgesloten in onze stenen).

De 1,8% direct rendement op het vastgoed komt rechtstreeks voort uit de exploitatiekasstromen die in 2017 zijn gerealiseerd. Dit rendement ligt 0,4% hoger dan het inflatiepercentage over 2017.

Het exploitatieresultaat (exclusief financieringslasten) is ten opzichte van 2016 gedaald van € 90,4 miljoen naar € 86,3 miljoen. De belangrijkste verklaringen voor de daling met € 4,1 miljoen zijn:

- Hogere huuropbrengsten van € 0,8 miljoen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en huurharmonisatie. Zie paragraaf Huurbeleid voor een nadere toelichting.
- Hogere lasten verhuur- en beheerlasten van € 1,9 miljoen door voornamelijk een hogere verhuurderheffing.
- Hogere onderhoudslasten voor in totaal € 6,9 miljoen. Dit is in lijn met de verhoging van de onderhoudslasten in de begroting 2017.
- Lagere overige bedrijfsuitgaven (€ 3,8 miljoen) door een verbeterde kostentoerekening aan functies. Hiermee wordt opvolging gegeven aan een opmerking in het accountantsverslag. Door de wijziging in de toerekening wordt een groter deel van de overige organisatiekosten toegerekend aan de functies verkoop en projectontwikkeling. Zie voor een nadere toelichting de post toegerekende organisatiekosten in de jaarrekening.
- Overige posten per saldo € 0,1 miljoen lager.

Het gerealiseerde indirect rendement is 14,4%. Dit bestaat uit de posten mutatie actuele waarde, overige waardeveranderingen en verkoop bestaande bouw en nieuwbouw.

- De mutatie actuele waarde in de jaarrekening is gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. In 2017 is deze waarde met 13,9% gestegen. Deze ontwikkeling is hoger dan we hadden ingeschat. Dit is in lijn met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in de Amsterdamse woningmarkt. De overige waardeveranderingen geven de vrijval van voorzieningen weer op de projectenportefeuille en voorraadposities. Dit indirect rendement bedraagt 0,1%. De vrijval heeft met name betrekking op de herwaardering van grond- en ontwikkelposities naar aanleiding van taxaties en verkopen in 2017.
- Het ingerekende resultaat op de verkoop bestaande bouw en verkoop nieuwbouw heeft een positief effect op het rendement van 0,5%. Het verkoopresultaat is ten opzichte van 2016 gedaald met € 10,5 miljoen door temporisering van de verkopen.

Rendement op activa (langlopende en kortlopende vorderingen)

Het rendement op eigen vermogen daalt met 0,4% doordat op de langlopende en kortlopende vorderingen op de balans nauwelijks rendement wordt gehaald. De grootste post is de stand liquide middelen van € 168 miljoen.

Hefboomeffect

Het rendement op eigen vermogen stijgt met 4,5% als gevolg van een positief hefboomeffect. De stijging van het gemiddelde rentetarief ten opzichte van 2016 van 3,9 naar 4,0% wordt verklaard doordat rente moet worden betaald op het positieve liquide middelen saldo. De reguliere aflossingen in 2017 hebben geen effect op het gemiddelde rentepercentage op de resterende leningenportefeuille.

Vennootschapsbelasting

Het rendement op de vastgoedportefeuille daalt met 2,0% door het fiscaal resultaat als gevolg van de afname van de belastinglatenties van € 78 miljoen in 2016 naar € 6 miljoen in 2017. In de geconsolideerde jaarrekening is een uitgebreide toelichting bij de post latente belastingvordering opgenomen.

Deelnemingen

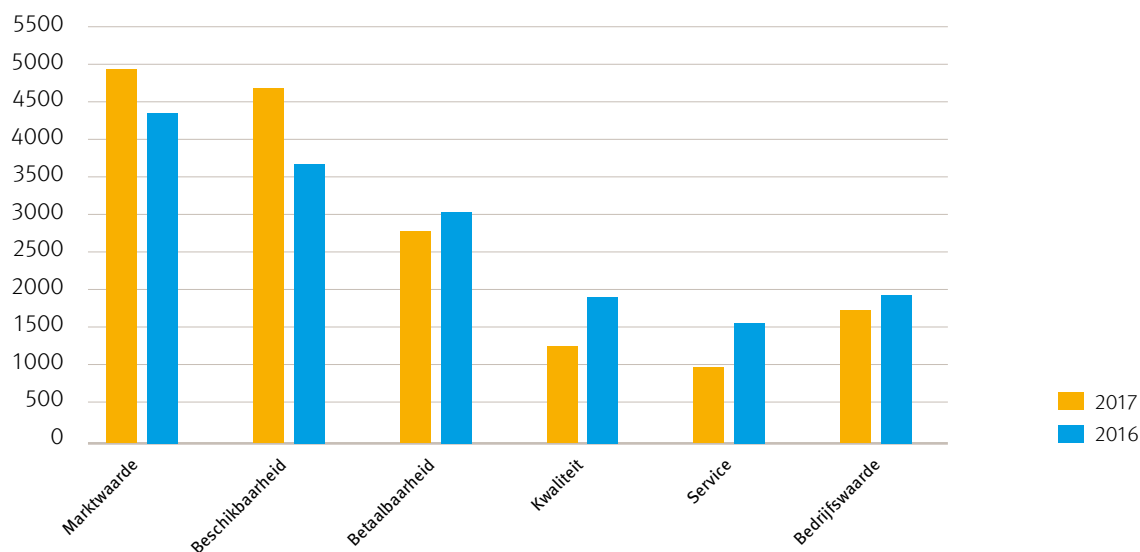
Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2017 is nagenoeg nihil. Dit heeft nauwelijks effect op het rendement op eigen vermogen. Zie voor een uitgebreide toelichting de post resultaat deelneming in de enkelvoudige jaarrekening.

Marktwaaarde of bedrijfswaarde

Het positieve resultaat over 2017 van € 636 miljoen versterkt het weerstandsvermogen van De Key. Het eigen vermogen stijgt van € 3.241 miljoen eind 2016 naar € 3.877 miljoen eind 2017. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij uitkeerbaar. Een groot deel is opgesloten in de stenen (de herwaarderingsreserve). Eind 2017 was dat 81% van het eigen vermogen. Ter vergelijking in 2016 is dat 82% van het vermogen.

Het vastgoed van woningcorporaties moet wettelijk worden gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Deze waardering brengt de maatschappelijke keuzes die De Key dagelijks maakt niet tot uitdrukking. Wij zijn immers geen belegger maar kiezen in onze portefeuillestrategie en meerjarenbegroting voor maatschappelijke inzet. De waardering op bedrijfswaarde weerspiegelt onze inzet beter. Als we het vastgoed zouden waarderen tegen bedrijfswaarde zou het eigen vermogen € 699 miljoen zijn en de herwaarderingsreserve nihil.

Vergelijking marktwaarde - bedrijfswaarde



De marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening 2017 bedraagt € 4,93 miljard. De bedrijfswaarde is € 1,75 miljard. Voor het negatieve verschil van € 3,2 miljard tussen deze twee waarde begrippen zijn de volgende verklaringen:

- **Beschikbaarheid:** De marktwaarde in verhuurde staat is het bedrag dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexpluatiescenario, waarna we het vastgoed waarden tegen de hoogste van deze twee scenario's. Maar in werkelijkheid zullen we het overgrote deel van ons bezit langdurig exploiteren. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat op basis van uitponden en doorexpluatatie is -/- € 256 miljoen (2016: -/- € 669 miljoen). In 2017 zijn meer complexen gewaardeerd volgens het doorexpluatiescenario dan in 2016. Dit is met name het gevolg van een wijziging van het handboek marktwaarde in verhuurde staat. In het handboek is voorgeschreven sinds 2017 dat complexen die blijvend gereguleerd worden verhuurd, de eerste 7 jaar verplicht moeten doorexpluatieren.
- **Betaalbaarheid:** Met gemeenten en huurdersorganisaties maken wij afspraken over de betaalbaarheid van onze woningen. De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van markthuren. Het verschil tussen markthuren versus door ons gerealiseerde huur is -/- € 1.887 miljoen (2016: -/- € 635 miljoen). Het effect ten opzichte van 2016 wordt als volgt verklaard:
 - De markthuren zijn in 2017 ten opzichte van 2016 fors gestegen. De contracthuren daarin tegen beperkt tot 1% boven inflatie. Hierdoor neemt het verschil tussen markthuren en contracthuur ten opzichte van vorig jaar toe.
 - Het aantal complexen dat als hoogste scenario doorexpluatatie heeft is ten opzichte van 2016 gestegen. Hierdoor wordt ten opzichte van 2016 meer gecorrigeerd in de stap betaalbaarheid dan in beschikbaarheid.
 - Tenslotte is in dit verschil ook het effect op de verhuurdersheffing meegenomen. De markthuren voldoen niet aan de criteria voor de verhuurdersheffing. De door ons gerealiseerde huur grotendeels wel.
- **Kwaliteit:** Marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerd onderhoud per type woning en een restwaarde aan het eind van de standaardlevensduur. In de bedrijfswaarde gaan we uit van het daadwerkelijke onderhoud dat wij gedurende de levensduur van het bezit uitvoeren. De restwaarde is beperkt aan het eind van de door ons ingeschatte levensduur. Het verschil in de restwaarde en de uitgaven om het bezit aan onze kwaliteitseisen te laten voldoen is -/- € 1.508 miljoen (2016: -/- € 1.126 miljoen).
- **Service:** Marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerde beheerkosten en waardeert leefbaarheidsafspraken tussen gemeente en De Key niet. In de bedrijfswaarde gaan we uit van kasstromen die wij in ons beleid op deze aandachtsgebieden hebben ingerekend. Het verschil bedraagt € 277 miljoen (2016: -/- € 336 miljoen).
- **Bedrijfswaarde:** Er bestaan verschillen in algemene parameters die worden gehanteerd in beide berekeningen. In de marktwaarde in verhuurde staat wordt gerekend met disconteringsvoeten per type bezit en is rekening gehouden met opslagen op basis van de ligging van het bezit. In de bedrijfswaarde is één disconteringsvoet voorgeschreven. Daarnaast zijn er nog overige verschillen waaronder het inrekenen van verkopen gedurende 5 jaar. In totaal heeft dit een positief effect van € 762 miljoen (2016: € 365 miljoen).

Financiële kengetallen

Alle kengetallen van de toegelaten instelling voldoen aan de normen van de toezichthouder. In 2017 is het bestaande financieel kader geactualiseerd. In 2018 wordt het besluitvormingsproces voor dit kader afgerond. Om de investeringen in bestaande bouw, met name de investeringen in duurzaamheid en fundering, de komende jaren met eigen middelen te kunnen financieren, is een stijging van de ICR in de DAEB-tak gewenst. In het financieel kader is een norm van 2,0 in de DAEB-tak opgenomen. De komende jaren blijven we sturen om de ICR (Interest Coverage Ratio) in de DAEB-tak verder te verbeteren.

Financiële kengetallen

	Norm financieel kader		Realisatie	
	Norm AW	Norm WSW	2017	2016*
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	n.v.t.	n.v.t.	74%	69%
Solvabiliteit (o.b.v. bedrijfswaarde)	n.v.t.	> 20%	38%	40%
Dekkingsratio	< 45%	< 50%	20%	22%
Loan to value (o.b.v. marktwaarde)	< 45%	< 50%	24%	29%
Loan to value (o.b.v. bedrijfswaarde)	< 85%	< 75%	71%	65%
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	> 1,4	1,54	1,52

* ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de cijfers 2016 aangepast in verband met juridische scheiding

De Loan to value op bedrijfswaarde stijgt ten opzichte van vorig jaar van 65% naar 71%. Het bedrag van de leningen is ten opzichte van 2016 gedaald door de aflossing in 2017 met een bedrag van € 75 miljoen. De bedrijfswaarde is met een bedrag van € 207 miljoen sterker gedaald waardoor het kengetal per saldo stijgt. De daling van de bedrijfswaarde wordt als volgt verklaard:

- De ingerekende huurkasstromen nemen af met € 118 miljoen.
- De kasstromen voor onderhoudslasten en de verhuurdersheffing nemen toe met respectievelijk € 65 miljoen en € 66 miljoen.
- De bedrijfswaarde neemt af met € 63 miljoen doordat er minder verkopen zijn ingerekend ondanks de hogere verkoopprijs per eenheid.

Toekomstverwachtingen

Terwijl we hard bezig zijn om de koers concreet te maken, blijft onze omgeving voortdurend veranderen. We hebben gekeken naar onze omgeving, naar de veranderagenda, naar de thema's voor de positionering en de uitkomsten van de strategische risicoanalyse. De rode draad is dat er niet veel nieuwe thema's zijn, maar wel thema's waarvoor we een verdieping of verdere uitwerking nodig vinden om de koers te realiseren.

Positionering

In 2017 zijn complexstrategieën opgesteld voor Amsterdam en Diemen. In 2018 ronden we de vertaling van de portefeuillestrategie naar complexstrategieën af voor het bedrijfsonroerendgoed en voor de complexen in Zandvoort. We nemen de bewoners mee in onze keuzes. Verder implementeren we de complexstrategieën door het maken van complexplannen. Hiermee kunnen we sturen op exploitatieresultaat en meer denken vanuit de balans tussen maatschappelijk en financieel rendement.

Rendement en vastgoedsturing

Komend jaar worden diverse trajecten afgerond die bijdragen aan de kwaliteit van onze basisgegevens. Dit betreft onder meer het uniformeren en digitaliseren van plattegronden, het inmeten van onze complexen en het opstellen van controlemechanismen om de kwaliteit van de data te borgen. Door het succesvol afronden van deze trajecten voldoen we aan het groepspad dat door de toezichthouder is vastgesteld.

Organisatie

De nieuwe koers vraagt om een organisatie die wendbaar en slank is. Hoewel we kritisch hebben gekeken naar het aantal fte's, blijkt voor 2018 dat een vermindering niet reëel is. Voor extra activiteiten voor projecten en op het gebied van energietransitie verwachten we meer mensen nodig te hebben. Deze worden wel aangenomen op tijdelijke basis, zodat de organisatie wendbaar blijft. Daarnaast is er volop plek voor trainees bij De Key, zodat mensen zich kunnen ontwikkelen.

Verbindingen

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

Lieven de Stad B.V.

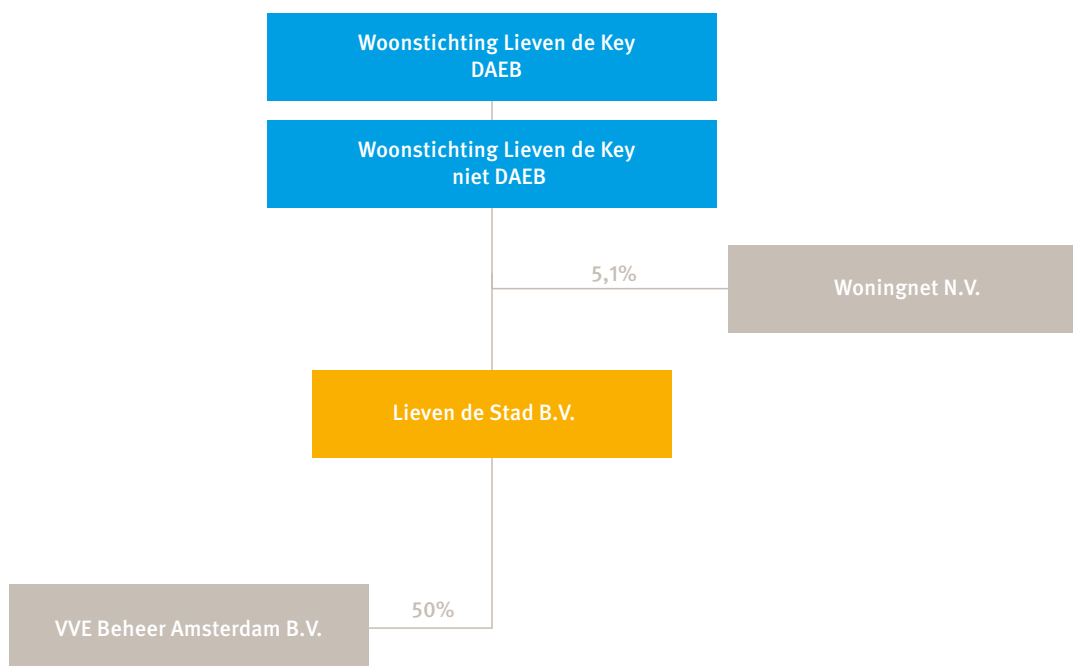
In 2016 heeft De Key gekozen voor een hybride scheiding van het DAEB- en het niet-DAEB-bezit. Alleen in Amsterdam wordt het bezit juridisch gesplitst. Lieven de Stad B.V. gaat een deel van het niet-DAEB-bezit in Amsterdam beheren. Woonstichting De Key is aandeelhouder van Lieven de Stad B.V. Zie ook hoofdstuk De koers wordt zichtbaar.

In november 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de hybride scheiding goedgekeurd. In 2018 heeft de Aw ons geïnformeerd dat diverse huurdersverenigingen en bewonerscommissies bezwaar hebben aangetekend tegen die goedkeuring. We wachten de beoordeling van de bezwaren af.

Versoberen verbindingenstructuur

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

Gewenste structuur hybride scheiding DAEB/niet-DAEB



Eind 2017 is het aantal verbindingen teruggebracht tot 24. De versoering van de structuur werd bereikt met:

- Liquidatie van Winkelcentrum de Kameleon B.V., Lloyd Hotel Beheer B.V. en Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.
- Fusie per 21 december 2017 van Bouwen de Principaal B.V., Diensten De Key B.V., Exploitiemaatschappij de Key B.V. en Holding De Key B.V.
- Besluit tot fusie op 29 december 2017 van Holding de Key B.V. met Lieven de Stad B.V. De cijfers van Holding De Key B.V. worden per 31 december 2017 in de cijfers van Lieven de Stad B.V. verantwoord. Op 7 februari 2018 is de fusie bij de notaris gepasseerd.

In 2018 gaan we door met het versoeren van de verbindingenstructuur:

- Het project Deo in Haarlem is eind 2017 afgerond. In 2018 wordt de VOF Deo terrein en haar houdstermaatschappij Bouwloods de Principaal III B.V. geliquideerd.
- Afhankelijk van de resterende verplichtingen in Driedee B.V. en De Principaal B.V. wordt beoordeeld in hoeverre deze verbindingen worden opgeheven of zullen fuseren met Lieven de Stad B.V. Het Merckelbach-gebouw in Monumenten De Key B.V. wordt betrokken in de planvorming rondom het project DC van Hall.
- We starten een traject om eind 2018 Stichting Beheer Hoogte Kadijk te laten fuseren met Woonstichting De Key. De Key wordt daarmee eigenaar van het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk.

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

Afbouw risico's in verbindingen

De Key heeft nog twee commerciële koopprojecten in portefeuille:

- De kavelprojecten zijn verkocht en nagenoeg allemaal geleverd. Alleen voor het project REO (Rieteland Oost) wordt nog één kavel in 2018 geleverd.
- In 2017 is een ontwikkelpositie in Haarlem verkocht. De levering vindt waarschijnlijk in 2019 plaats.

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

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

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

De vier gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen als hypothecaire zekerheid voor de SFS-lening van € 11.000.000.

Sekrepatu heeft in 2017 aan haar rente- en aflossingsverplichtingen, inclusief handlingfee jegens SFS voldaan, de tweede halfjaarstermijn is begin 2018 ontvangen. Het schuldrestant van Sekrepatu aan SFS bedraagt ultimo 2017 € 10.710.000.

Conform de leningafspraken met de houdstermaatschappijen van de woningcorporaties betaalt SFS een bedrag van € 140.000,- aan elk van de houdstermaatschappijen, zijnde aflossing en rente over 2017. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij bedraagt ultimo 2017 € 3.900.000.

Waardering en risico's

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

Verenigingen van Eigenaren

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

Deelname aan organisaties

Eind 2017 is De Key vertegenwoordigd in of aangesloten bij de volgende organisaties:

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

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

Overzicht van deelnemingen en verbindingen

In de volgende tabel staan de belangrijkste cijfers per verbinding, zoals opgenomen in de betreffende jaarrekening van de deelneming of verbinding. Het aandeel van De Key is in de eerste kolom weergegeven. De vestigingsplaats van de deelneming of verbinding staat in de 'Lijst van kapitaalbelangen' bij de paragraaf 'Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017'.

Overzicht van deelnemingen en verbindingen

(x € 1.000,-)	Eigen vermogen		Omzet 2017	Jaarresultaat 2017	Leningen per 31/12/2017	Rekening courant per 31/12/2017
	Aandeel	31/12/2017				
Lieven de Stad B.V.	100.00%	276,694	13,703	25,562	140,000	5,943
VVE Beheer Amsterdam B.V.	50.00%	1,903	6,369	-199	-	-
Driedee B.V.	100.00%	20,004	3,859	2,182	-	-
Bouwloods De Principaal III B.V.	100.00%	-879	-	22	-	5
VOF Deo Terrein	50.00%	50	86	85	-	-
De Principaal B.V.	100.00%	-41,721	-	2,612	-	16
De Beurs van de Key B.V.	100.00%	-2,591	-	136	-	10
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25.00%	324	-	-8	-	-
Beurs van Berlage Café B.V.	25.00%	487	2,607	10	-	-
Beurs van Berlage C.V.	24.50%	3,137	6,200	583	-	-
Monumenten De Key B.V.	100.00%	-1,318	139	725	-	10
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	25.00%	16,897	1,343	3,695	-	-
IJburgermaatschappij C.V.	33.00%	-77	-	-72	-	-
IJ-mij beheer B.V.	30.00%	80	-	-3	-	20
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	100.00%	-291	409	51	6,032	16
Stichting Beheer Loods 6	100.00%	34,713	1,433	5,623	-	-
Woningnet N.V.	5.10%	7,175	13,474	637	-	-
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	33.51%	4,361	471	291	-	-
Stichting Brasa	33.33%	232	90	-423	-	-
Far West Holding B.V.	100.00%	-7,140	-	-155	34	5
Far West Projecten B.V.	100.00%	-7,122	-	-149	4,074	936
Stichting Woonservice						
Kennemerland	20.00%	-	1,073	286	-	-
Stichting Financiering Sekrpatu	33.33%	-287	590	447	-	-
Stichting Kences, Kenniscentrum						
Studentenhuisvesting	11.10%	99	427	-21	-	-

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

Verlag van de raad van commissarissen

Met waardering kijken we terug op het jaar 2017. Na een aantal jaren waarin het (financieel) herstel van De Key een zeer dominant thema was in de RvC-vergaderingen, is er steeds meer ruimte om vooruit te kijken. Ook is er weer ruimte voor investeringen in nieuwbouw en het bestaand bezit. Volkshuisvestelijk laat De Key goede prestaties zien.

De koers van De Key heeft dit jaar verder vorm gekregen. De aandacht voor woonstarters roept positieve, maar ook negatieve reacties op. De raad staat achter de koers, maar heeft begrip voor de negatieve reacties en geeft deze een plaats in het toezicht. Zo zijn de positie van de zittende huurders en de dienstverlening aan de huurders belangrijke thema's waar regelmatig aandacht aan wordt besteed. De raad heeft hier ook met het nieuwe bestuur van de huurderskoepel Arcade over gesproken. Het is belangrijk dat De Key in verbinding blijft met de zittende huurders en onnodige zorgen wegneemt. De raad heeft in dit kader regelmatig aandacht besteed aan de positionering van De Key en de communicatiestrategie die daar bij hoort.

De raad blijft graag op de hoogte van de dagelijkse gang van zaken en de projecten van De Key. Dit jaar bezochten we stadsdeel Amsterdam-Noord, waar De Key erg actief is in het beheer en waar veel nieuw bezit, passend bij de koers van De Key, in aanbouw en ontwikkeling is.

De omgeving waarin wij werken blijft sterk in beweging. Dit stelt De Key steeds voor nieuwe grote uitdagingen. De Key speelt hier op in met de nieuwe positionering en met aanpassingen van de organisatie. Wij zijn ervan overtuigd dat De Key haar taken en maatschappelijke verantwoordelijkheden in 2018 nog sterker en krachtiger kan invullen en danken alle betrokkenen voor hun inzet in 2017. In het bijzonder danken wij Frank de Grave die na acht jaar voorzitterschap de RvC van De Key heeft verlaten.

In dit hoofdstuk van het volkshuisvestingsverslag leest u over de manier waarop we onze taken in 2017 hebben uitgevoerd.

Hans Amman
Voorzitter RvC

Amsterdam, 28 juni 2018

Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van De Key bestaat uit zes personen (drie mannen en drie vrouwen). Van september 2016 tot augustus 2017 was de RvC versterkt met een trainee: Chris de Witte. Hij liep stage in het kader van de VTW-leergang voor aankomende commissarissen bij woningcorporaties.

Samenstelling raad van commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	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
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1952	2013	2020	2e termijn
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	1968	2013	2020	2e termijn
De heer drs. E. Spek	Lid RvC Voorzitter Commissie Vastgoed & Wonen	1961	2014	2021	2e termijn
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Lid RvC Lid Auditcommissie Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1956	2016	2019	1e termijn
Mevrouw E. Letter- Stomphorst MRE	Lid RvC Lid Commissie Vastgoed & Wonen	1979	2017	2020	1e termijn

Nieuwe benoemingen en herbenoeming

Per 1 januari 2017 is Esther Letter-Stomphorst begonnen als lid van de RvC.

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

Emile Spek is per 1 januari 2018 voor vier jaar herbenoemd. In het kader van de procedure is het profiel geactualiseerd en hebben gesprekken plaatsgevonden. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Beroepen en nevenfuncties

In de volgende tabel staat een overzicht van de beroepen en nevenfuncties van de zes RvC-leden in 2017. De functies die meetellen voor het aantal toegestane commissariaten en bestuursfuncties volgens de Wet bestuur en toezicht zijn gemarkeerd met een *; het toegestane aantal wordt niet overschreden.

Beroepen en nevenfuncties leden raad van commissarissen

Naam	Beroep	Nevenfuncties
Frank de Grave	<ul style="list-style-type: none"> Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal (VVD) Zelfstandig adviseur De Grave Bestuur en Advies 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht ING Bank Nederland* Voorzitter coöperatiebestuur PGGM Voorzitter Stichting Ondersteuning VVD Lid raad van commissarissen ZIN* Bestuurslid Stichting Parlementaire Geschiedenis, Nijmegen Lid curatorium VNO-NCW Bestuurslid Stichting Recht en Overheid, Den Haag Bestuurslid Stichting Replicatiefonds Medische Specialisten Adviseur Federatie Medisch Specialisten
Guusje ter Horst	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter KNGF (Koninklijk Nederlands Genootschap voor Fysiotherapie) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid Lid raad van commissarissen Shell Nederland* Lid Raad van Toezicht Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten* Lid Raad van Toezicht Consumentenbond Associate partner bij Hague Corporate Affairs
Peter Ploegsma	<ul style="list-style-type: none"> Bestuurder Aafje* (thuiszorg, huizen, zorghotels) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht MEE Utrecht Gooi & Vechtstreek Voorzitter Raad van Toezicht Pensioenfonds PostNL*
Emile Spek	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Huisvesting en Techniek AMC Academisch Medisch Centrum 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Scholengemeenschap Reigersbos Exellius Lid Raad van Toezicht Stichting Openbare Bibliotheek Amsterdam
Ruth Kervezee	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter College van Bestuur Stichting Esprit Scholen Amsterdam* 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Adviesraad Europees Platform - Nuffic
Esther Letter-Stomphorst	<ul style="list-style-type: none"> Senior projectleider complexe projecten gemeente Weesp (tot juni 2017) Manager Business Innovation Deloitte 	<ul style="list-style-type: none"> Adviseur Pink Cloud Oprichter en voorzitter Stichting Wijdeberg

Nieuw lid per 1-1-2018:

Naam	Beroep	Nevenfuncties
Prof. Dr. H. M. (Hans) Amman	<ul style="list-style-type: none"> Directeur Innovation Exchange Amsterdam (IXA). Faculteitshoogleraar Faculteit Economie en Bedrijfskunde, Universiteit van Amsterdam. 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Health and Technology Institute (AHTI). Lid bestuur Stichting Folia. Lid adviesraad Centrum voor Wiskunde en Informatica (CWI). Lid raad van commissarissen UvA Ventures Holding. Lid raad van Commissarissen AMC Ventures Holding. Hoofdredacteur van het wetenschappelijke tijdschrift Computational Economics, Springer International Publishing.

Kaders en informatievoorziening

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

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

Daarnaast kent De Key als toetsingskader het vastgestelde beleid op basis van de nieuwe koers: de portefeuillestrategie, het jaarplan en de meerjarenbegroting. Het desinvesteringsbeleid biedt een duidelijk kader voor de beoordeling van complexmatige verkoop en verkoop van grootschalig bedrijfsonroerendgoed. De Visie op bestuur en toezicht sluit aan bij de koers en wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van het jaarplan.

De RvC toetst aan de hand van deze kaders of De Key de opgave voor de volkshuisvesting heeft gehaald. Elk kwartaal ontvangt de raad rapportages over het financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke reilen en zeilen. De opzet van de rapportages is dit jaar in overleg met de RvC aangepast; zo is er meer aandacht gekomen voor huurderszaken. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de geschillencommissie en over het thema integriteit. Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht. Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre De Key in 2017 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2017 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover per kwartaal aan de auditcommissie is gerapporteerd.

Werkwijze en overlegstructuur

Commissies

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

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

De commissie Vastgoed & Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen. De commissie is in 2017 zeven keer bijeengekomen om de vergadering van de raad voor te bereiden. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2017 bijzondere aandacht besteed aan onderhoud, de productieagenda, de relatie met de huurders en het financieel kader bij investeringen.

De auditcommissie heeft in 2017 zeven keer vergaderd, samen met de algemeen directeur-bestuurder, de directeur Financiën & Control en de manager Planning & Control (financiële control-functie). Bij de voorbereiding van de jaarstukken en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Bij de bespreking van de interne auditrapportages was de medewerker Audit & Interne Beheersing aanwezig. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de financiële rapportages, de interne beheersing, het Reglement Financieel Beleid en Beheer en de balans tussen aflossen, verkopen en investeren.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2017 heeft de RvC zeven keer vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. Regelmatig besprak de raad onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij was specifiek aandacht voor de projectenportefeuille en de relatie en communicatie met de huurders. Ook kwamen actualiteiten aan de orde zoals het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB in het kader van de herziene Woningwet en onderwerpen die leven bij gemeenten waarin De Key werkzaam is, huurders en andere belanghebbenden. De novembervergadering was een heidag die in het teken stond van de energietransitie en de onderdelen portefeuillestrategie en complexstrategieën uit de 'beleidsachtbaan'.

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

De RvC heeft in 2017 44 besluiten genomen:

- (Meerjaren)begroting 2018-2022, jaarplan 2018, jaarstukken 2016
- Verkopen en verkoopplannen.
- Projecten en investeringen (Zuidblok, Noorddok, Prins Hendrikkade, Elzenhagen, Overhoeks, Kop Zuidas, Wormerveerstraat).
- Nevenstructuur (afbouw door opheffing en fusie, wijziging statuten deelnemingen).
- Besluitvorming in het kader van de herziene Woningwet (onder andere scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB, Reglement Financieel Beleid en Beheer, reglementen RvC en bestuur, bod en activiteitenoverzichten voor prestatieafspraken).
- Governance: treasuryjaarplan, treasurystatuut, (her)benoeming commissarissen en bestuurder.
- (Vervroegde) aflossing leningen, waaronder interne leningen.

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft in 2017 tweemaal gesproken met de ondernemingsraad, onder andere over de koers van De Key en de gevolgen daarvan voor de organisatie en de huurders.

Ook heeft de RvC kennisgemaakt en gesproken met het nieuwe bestuur van huurdersvereniging Arcade. Het gesprek ging vooral over de koers van De Key en de consequenties daarvan voor de zittende huurders. De twee commissarissen die op voordracht van Arcade zijn benoemd, onderhouden contact met het bestuur van Arcade.

Een delegatie van de RvC was aanwezig op de verantwoordingsdag van De Key. Deze bijeenkomst met belanghebbenden stond in het teken van de Magic Mix.

Externe accountant

Bij de vergaderingen in februari en mei was de externe accountant EY aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en de jaarrekening 2016. Het gesprek in mei vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van bestuur en directie. Tevens heeft de raad toen buiten aanwezigheid van bestuur en directie gesproken met de manager Planning & Control en de medewerker Audit & Interne beheersing. In juni heeft de auditcommissie een evaluatiegesprek gevoerd met de accountant.

Kwaliteit van de raad van commissarissen

Zelfevaluatie

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie over zijn eigen functioneren. In februari 2017 heeft de zelfevaluatie 2016 plaatsgevonden, onder externe begeleiding. In december heeft de raad het functioneren in 2017 geëvalueerd. De leden vulden op evaluatieformulieren vragen in over de onderwerpen toezicht houden, adviseren, werkgeversrol, bemensing en vergadering. De antwoorden zijn gezamenlijk besproken. Tevens is input van de bestuurder gevraagd over het functioneren van de raad. Over het algemeen is de raad tevreden over zijn eigen functioneren. De raad wil meer aandacht aan huurders(beleid) besteden. Afgesproken is daarom dit onderwerp elke vergadering als vast bespreekpunt apart te agenderen. De raad vindt het verder belangrijk de keuzes van De Key te legitimeren en dit ook uit te spreken in gesprekken met huurders en belanghouders. De raad wil daarnaast graag meer zicht op de afwegingen van de directie bij het nemen van besluiten.

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen door hun beroep of nevenfuncties te maken krijgen met belangenverstrengeling in de zin van de Aedescode. Als dat nodig is, kunnen commissarissen gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. Dit heeft zich in 2017 niet voorgedaan.

Permanente educatie

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

De Key faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. In 2017 heeft een gezamenlijke educatieactiviteit met als onderwerp 'duurzaamheidsstrategie en energietransitie' plaatsgevonden waarmee 3,5 PE-punten zijn behaald.

PE-punten van de leden van de Raad van Commissarissen

Naam	PE-punten 2017	Totaal PE-punten 2015 - 2016	Opmerking
Frank de Grave	3,5	15	Afgetreden per 1-1-2018
Guusje ter Horst	5	10	
Peter Ploegsma	9	13	
Emile Spek	14	36	
Ruth Kervezee	8	13	
Esther Stomphorst	9	-	Aangetreden per 1-1-2017

Werkgeversrol bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van De Key. Dat doen we onder meer door een jaarlijkse evaluatie met de algemeen directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie bereidt dit voor en spreekt voor het gesprek met de algemeen directeur-bestuurder altijd met de RvC. Het reguliere beoordelingsgesprek over 2017 vindt begin 2018 plaats op basis van het opgestelde beoordelingskader dat onderdeel is van de Visie op bestuur en toezicht.

2017 was het vierde jaar van de benoemingsperiode van de bestuurder. In het kader van de herbenoeming heeft een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden. Het profiel is geactualiseerd en er is een evaluatiegesprek gevoerd. Ook een 360-graden-feedback was onderdeel van de procedure. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze gegeven en de bestuurder is voor vier jaar herbenoemd.

Verantwoording honorering bestuurder

De Key houdt zich aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). In 2017 bedroeg de beloning van de algemeen directeur-bestuurder € 158.475. Deze beloning bestaat uit brutoloon en vakantiegeld. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding volgens kantonrechtformule afgesproken binnen de regels van de WNT. De pensioenregeling is volgens de cao.

Verantwoording honorering raad van commissarissen

In 2017 heeft de RvC besloten de beloning voortaan jaarlijks met 2% te indexeren. De Key heeft de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Honorering raad van commissarissen (in €)

Naam	Honorering exclusief btw	Honorering inclusief btw
De heer mr. F.H.G. de Grave	16.320	19.747
Mevrouw dr. G. ter Horst	12.240	14.810
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	12.240	14.810
De heer drs. E. Spek	12.240	14.810
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	12.240	14.810
Mevrouw E. Letter- Stomphorst MRE	12.240	14.810
Totaal	77.520	93.797

*‘ Voorop lopen,
dat hoort bij
De Key ’*

Frank de Grave

oud-voorzitter raad van commissarissen

Vijf vragen aan Frank de Grave

Frank de Grave was acht jaar lang voorzitter van de raad van commissarissen. Met ingang van 2018 nam Hans Amman deze rol van hem over. Met twee termijnen heeft Frank de Grave De Key door dik en dun, crisis en herstel, meegemaakt.

Twee termijnen als voorzitter is het maximum. Vind je dit jammer?

'Ja, enerzijds wel. Je laat iets achter wat je in acht jaar hebt opgebouwd aan contacten, mensen en verbindingen. Aan de andere kant ben ik een groot voorstander van de beperking van termijnen. Dat voorkomt dat je niet scherp genoeg bent of te makkelijk dingen aanneemt. Het is goed om eens in de zoveel tijd iemand met een frisse blik te laten kijken. Iemand die kan zeggen: "kan dit niet anders?". Maar ik ga het wel missen!'

Hoe kijk je terug op de afgelopen acht jaar?

'In mijn eerste termijn waren het niet de meest rustige jaren. Affaires, ingrijpen van de overheid, de markt die instortte. We hebben zwaar weer gekend, en het heeft erom gespannen of we het gingen redden. Elke week kwamen we weer samen om na te gaan of we de salarissen konden betalen. Het was een moeilijke periode. Tegelijkertijd merkte ik dat er kracht in de organisatie zat: veranderen, afslanken, accepteren en doorgaan. Ik herinner me ook vooral de stevige gesprekken met de ondernemingsraad, maar we kwamen er altijd uit.'

Het omslagpunt lijkt zo rond je tweede termijn te liggen...

'We kregen inderdaad weer vaste grond onder de voeten. Financiën op orde, een nieuwe invulling om De Key neer te zetten in Amsterdam. Het is mooi dat ik beide mee heb kunnen maken. Met de benoeming van Leon Bobbe en de huidige koers konden we gaan doen waar we voor zijn: bijdragen aan Amsterdam. Een strategie waar niet iedereen het mee eens is.'

Zie je dat als een probleem?

'Dat voorop lopen, dat hoort bij De Key. Dat is altijd een kenmerk geweest. Innovatie wekt altijd weerstand. Maar De Key kiest voor haar maatschappelijke taak voor woonstarters. Daar moet je niet bang voor zijn. Als je nergens discussie over wilt voeren, dan krijg je ook niks voor elkaar.'

Wat waren in 2017 de 'highs and lows'?

'Lows waren er weinig in 2017 met als grote uitzondering de afschuwelijke brand in Diemen in juli. Maar tegelijkertijd ook een high omdat ik enorm onder de indruk was hoe de medewerkers van de Key dag en nacht in touw waren om het leed voor de bewoners zo veel mogelijk te verzachten. Verder was het een spannend jaar omdat de koers van de Key zichtbaar begon te worden en dat discussie opriep. Zittende bewoners waren bang dat De Key te veel het accent zou gaan leggen op jongeren en studenten en de bestaande bewoners zou vergeten. Die zorg kwam ook naar voren tijdens de overlegvergadering met Arcade, mijn laatste bijeenkomst als voorzitter van de raad van commissarissen. Maar waar ik dan weer blij van word is de wijze waarop dat gesprek is gevoerd en de afspraken die we konden maken met de vertegenwoordigers van Arcade. Dat geeft alle hoop voor de toekomst.'

Geconsolideerde jaarrekening 2017

Woonstichting De Key

handelsnaam Woonstichting De Key
verder te noemen De Key

Geconsolideerde balans

per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000	2017	2016 ¹⁾
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	4.080.357	3.622.005
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	850.058	739.314
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.282	18.978
	4.958.697	4.380.297
<i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.451	15.217
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	10.875	10.862
3.2 Latente belastingvorderingen	5.852	77.672
3.3 Overige vorderingen	3.660	4.105
	20.387	92.639
Totaal vaste activa	4.994.535	4.488.153
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	12.100	9.850
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.121	-
4.3 Overige voorraden	21.832	22.918
	36.053	32.768
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	1.746	1.000
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	3.012	2.264
6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	20
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	346	308
6.4 Overige vorderingen	3.507	5.247
6.5 Overlopende activa	1.497	2.192
	8.382	10.031
7.0 <i>Liquide middelen</i>	167.946	141.074
Totaal vlottende activa	214.127	184.873
TOTAAL ACTIVA	5.208.662	4.673.026

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Geconsolideerde balans

per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>x € 1.000</i>	2017	2016 ¹⁾
<i>Groepsvermogen</i>		
8.1 Kapitaal	-	-
8.2 Herwaarderingsreserve	3.131.690	2.646.262
8.3 Overige reserves	745.035	594.754
Totaal groepsvermogen	3.876.726	3.241.016
<i>Voorzieningen</i>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.074	9.425
9.2 Overige voorzieningen	244	406
Totaal voorzieningen	4.318	9.831
<i>Langlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.212.369	1.256.459
10.2 Overige schulden	5.786	5.471
Totaal langlopende schulden	1.218.155	1.261.930
<i>Kortlopende schulden</i>		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	32.763	78.930
Schulden aan leveranciers	3.165	1.723
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	10.756	10.753
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.628	6.238
11.3 Overige schulden en overlopende passiva	59.151	62.605
Totaal kortlopende schulden	109.463	160.249
TOTAAL PASSIVA	5.208.662	4.673.026

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

<i>x € 1.000</i>	2017	2016 ¹⁾
12 Huuropbrengsten	210.450	209.642
13 Opbrengsten servicecontracten	16.195	16.555
13 Lasten servicecontracten	-16.302	-16.946
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-40.217	-38.294
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-54.653	-47.753
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.973	-30.886
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	88.500	92.318
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.726	23.718
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.926	-21.372
17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.800	2.346
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	146.752	107.057
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-6.509	-7.517
Toegerekende organisatiekosten	-1.349	-526
Boekwaarde verkocht vastgoed vastgoedportefeuille	-117.827	-72.964
18 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	21.068	26.050
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	647.550	513.863
20 Overige waardeveranderingen voorraden	2.435	6.032
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	649.985	519.895
Opbrengst overige activiteiten	5.386	6.695
Kosten overige activiteiten	-5.344	-6.493
Netto resultaat overige activiteiten	42	202
Overige organisatiekosten	-	-427
Leefbaarheid	-2.240	-1.664
Bedrijfsresultaat	759.155	638.720
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	984	758
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-52.634	-53.884
Saldo financiële baten en lasten	-51.650	-53.126
Resultaat voor belastingen	707.505	585.594
23 Belastingen	-71.819	-31.086
24 Aandeel in het resultaat van deelnemingen	24	523
GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN	635.710	555.031

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017

Directe methode

x € 1.000	2017	2016
Huren	209.280	209.657
Vergoedingen	16.740	16.649
Overheidsontvangsten	-	18
Overige bedrijfsontvangsten	9.069	11.085
Rente ontvangsten	-511	2.345
Saldo ingaande kasstromen	234.578	239.754
Erfpacht	-1.867	-2.383
Onderhoudsuitgaven	-56.883	-52.675
Overige bedrijfsuitgaven	-50.030	-50.272
Rente uitgaven	-50.884	-56.341
Personeelsuitgaven	-21.137	-24.152
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.152	-450
Verhuurderheffing	-26.491	-21.482
Vennootschapsbelasting	-294	-395
Saldo uitgaande kasstromen	-208.738	-208.150
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.840	31.604
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	146.211	101.502
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	1.605
Verkoopontvangsten grond	3.953	42.008
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	150.164	145.115
MVA uitgaande kasstroom		
Investerings nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-20.932	-20.920
Investerings woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-13.277	-11.034
Investerings nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	202
Investerings aankoop woon- en niet woongelegenheden	-13.648	-
Investerings grond	-4.695	-3.117
Investerings overig	-1.318	-1.750
Externe kosten verkoop	-5.658	-6.742
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-59.528	-43.361
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	90.636	101.754
FVA		
Ontvangsten verbindingen	11	3.311
Ontvangsten overig	3	4
Uitgaven verbindingen	-	-591
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	14	2.724
Kasstroom uit (des)investerings	90.650	104.478

Vervolg - Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Directe methode

x € 1.000	2017	2016
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
- Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	2.444
Uitgaand		
- Aflossingen door WSW geborgde leningen	-74.767	-35.891
- Aflossingen ongeborgde leningen DAEB investeringen	-635	-625
- Aflossingen ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-13.391	-4.756
- Kortgeld	-825	-54
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-89.618	-38.882
Mutatie liquide middelen	26.872	97.200
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	141.074	43.874
Liquide middelen per 31 december	167.946	141.074
	26.872	97.200

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2017

Algemeen

Toegelaten instelling

Woonstichting Lieven de Key, gevestigd te Amsterdam, Hoogte Kadijk 179 en ingeschreven bij het handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 41215563, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling is conform artikel 3 van haar statuten uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Verslaggevingsperiode

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 31 december 2017 en in euro's.

Salderen

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

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie zowel sociaal en commercieel vastgoed, de voorzieningen en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn gemeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningpost.

Schattingswijziging

De Key rekende de loon- en bijbehorende kosten van de bedrijfsonderdelen Staf en Financiën & Control toe aan de overige organisatiekosten in overeenstemming met de toedeling zoals deze is vastgelegd in de meerjarenbegroting 2017-2021. In 2017 zijn de loon- en bijbehorende kosten van de betreffende bedrijfsonderdelen toegerekend aan de functies exploitatie, verkoop en projectontwikkeling. Deze

gewijzigde toerekening is vastgelegd in de Meerjarenbegroting 2018-2022. Door de gewijzigde kostentoerekening wordt een beter inzicht gegeven in de totale kosten per functie. Het effect op de functionele winst- en verliesrekening is gering en bestaat uit herrubricering tussen de posten overige directe operationele lasten, toegerekende organisatiekosten in het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, waardeveranderingen vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten. Gezien het geringe verschil in waarde is deze aanpassing verwerkt als schattingswijziging.

Grondslagen voor consolidatie

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

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

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen worden volledig geëlimineerd.

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

De entiteiten Bouwen de Principaal B.V., Diensten de Key B.V. en Exploitatiemaatschappij de Key B.V. zijn op 21 december 2017 door middel van een fusie samengegaan met Holding de Key B.V. te Amsterdam. Deze fusie heeft plaatsgevonden binnen de bestaande consolidatiekring. Deze fusie heeft geen effect op de geconsolideerde jaarrekening.

Voor een toelichting op de juridische splitsing tussen Woonstichting Lieven de Key en Lieven de Stad B.V. wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de enkelvoudige jaarrekening. Dit geldt ook voor de fusie tussen Lieven de Stad B.V. en Holding De Key B.V. Deze transacties vinden plaats binnen de bestaande consolidatiekring en hebben derhalve geen effect op de geconsolideerde jaarrekening.

Lijst van kapitaalbelangen

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

Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,51%
V.O.F. Deo Terrein *	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%

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

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

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

¹⁾ In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA (49 leden per 31 december 2015).

Het aandeel in de kapitaalbelangen zijn ten opzichte van 2016 niet gewijzigd behalve Lieven de Stad B.V. en VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (2016: 35,37%).

Overige verbindingen

Verder heeft Woonstichting De Key de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen:

- Stichting Beheer Hoogte Kadijk te Amsterdam;
- Stichting Loods 6 te Amsterdam;

Financiële instrumenten

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

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

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

Grondslagen van balanswaardering in de geconsolideerde jaarrekening

DAEB Vastgoed in exploitatie en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Classificatie vastgoed naar typologie

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

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

In de toelichting op de balans onder de posten ‘niet-DAEB vastgoed in exploitatie’ en ‘DAEB vastgoed in exploitatie’ zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

De kantoorpanden worden afgeschreven op basis van een levensduur van 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.

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten mede in aanmerking genomen. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen; haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van de groep in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van de groep in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

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

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Overige vorderingen

De waardering van de overige vorderingen is tegen nominale waarde.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

Voorraden (onderhouds)materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

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

Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

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

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

Vorderingen

Overige vorderingen

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

Liquide middelen

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

Groepsvermogen

Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

Wettelijke reserve deelneming

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

Voorzieningen

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingverplichting

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling en juridische geschillen.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Personeel

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Woonstichting De Key. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Huren

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

Opbrengst servicecontracten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, voorraden en vastgoed in ontwikkeling

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling

De post 'Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling' betreft het saldo van de opbrengsten en uitgaven met betrekking tot verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten.

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

De mate waarin prestaties van een onderhanden project 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 onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

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

Kostenverantwoording

Pensioenen

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

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

Gezien de korte looptijd wijkt de reële waarde niet significant af van de nominale waarde. Deze posten zijn derhalve nominaal verantwoord.

Niet-afgeleide financiële instrumenten

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

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2017

Vastgoedbeleggingen

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
x € 1.000	2017	2016	2017	2016
Stand per 1 januari				
Aanschafprijs	1.584.016	1.563.576	234.860	263.805
Cumulatieve waardeveranderingen	2.037.989	1.682.782	504.454	372.351
Marktwarde per 1 januari	3.622.005	3.246.358	739.314	636.156
<i>Overgang scheidingsvoorstel primo boekjaar</i>				
Aanschafprijs	-235.571	-	235.571	-
Cumulatieve waardeveranderingen	119.305	-	-119.305	-
Overgang scheidingsvoorstel	-116.266	-	116.265	-
Aanschafprijs	1.348.445	1.563.576	470.140	263.805
Cumulatieve waardeveranderingen	2.157.294	1.682.782	385.440	372.351
	3.505.739	3.246.358	855.580	636.156
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.664	19.387	-8	271
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.560	-	-	-
Investerings	14.227	11.779	3.572	1.099
Desinvesteringen buitengebruikstelling - aanschafprijs	-4.979	-	-	-
Desinvesteringen buitengebruikstelling - waardeverandering	4.038	-	-	-
Desinvesteringen - aanschafprijs	-9.832	-10.726	-76.397	-30.315
Desinvesteringen - waardeverandering	-24.851	-23.920	-5.786	-1.202
Waardeverandering	588.167	350.331	58.840	162.101
Sfeerovergang	-14.257	28.796	14.257	-28.796
Saldo	574.617	375.647	-5.522	103.158
Stand per 31 december				
Aanschafprijs	1.358.268	1.584.016	401.562	234.860
Cumulatieve waardeveranderingen	2.722.089	2.037.989	448.496	504.454
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	4.080.357	3.622.005	850.058	739.314

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

Verstreckte zekerheden

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

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

Vastgoed in exploitatie onder erfpacht

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

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	21.635	17.096
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.082	-13.399
Boekwaarde per 1 januari	9.553	3.697
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	35.268	24.311
Vervallen consolidaties	-	-3
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-24.656	-19.685
Overboeking onrendabel naar vastgoed in exploitatie	2.559	-
Overboeking naar kosten	-	-84
Overboeking onrendabel naar kosten	-	-48
Waardeverandering	1.483	1.364
Saldo	14.655	5.855
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	32.247	21.635
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.040	-12.082
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	24.208	9.553
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	28.282	18.978
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-4.074	-9.425
	24.208	9.553

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 4.074 (2016: € 9.425) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 3.966 (2016: € 2.657) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar 2017 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,4 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2016: € 0,3 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,7% (2016: 1,7%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 4,0% (2016: 4,0%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen aan de creditzijde van de balans.

Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
x € 1.000	2017	2017	2017	2016	2016	2016
Stand per 1 januari						
Aanschafwaarde	14.972	5.526	20.498	14.972	5.891	20.863
Cumulatieve afschrijvingen	-2.241	-3.039	-5.280	-2.078	-3.039	-5.117
Boekwaarde per 1 januari	12.731	2.487	15.218	12.894	2.852	15.746
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
- Investerings	-	1.346	1.346	-	444	444
- Buitengebruikstelling	-359	-847	-1.206	-	-754	-754
- Desinvesteringen	-	-	-	-	-55	-55
- Afschrijvingen	-119	-927	-1.046	-163	-791	-954
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	359	780	1.139	-	754	754
- Correctie afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-	37	37
Saldo	-119	352	233	-163	-365	-528
Boekwaarde per 31 december	12.612	2.839	15.451	12.731	2.487	15.218
Stand per 31 december						
Aanschafwaarde	14.613	6.026	20.639	14.972	5.526	20.498
Cumulatieve afschrijvingen	-2.001	-3.187	-5.188	-2.241	-3.039	-5.280
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	12.612	2.839	15.451	12.731	2.487	15.218

De WOZ van de bedrijfsgebouwen bedraagt € 6,4 miljoen (2016: € 5,3 miljoen).

Voor de verwachte gebruiksduur wordt verwezen naar de paragraaf afschrijvingen in de waarderinggrondslagen.

Financiële vaste activa

	3.1 Deel- nemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2017	10.862	77.672	4.105	92.639
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings / verstrekkingen	-10	-	-	-10
Vrijval/aflossingen	-	-	-445	-445
Resultaat deelnemingen	23	-	-	23
Waardemutatie	-	-71.820	-	-71.820
STAND PER 31 DECEMBER 2017	10.875	5.852	3.660	20.387

Voor een toelichting op het resultaat deelnemingen wordt verwezen naar de toelichting op de post 'Resultaat deelnemingen (25)' in de winst- en verliesrekening.

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

3.1 Deelnemingen

	Vestigings- plaats	Aandeel	Deelnemings waarde per 31 december 2017	Deelnemings waarde per 31 december 2016
Woningnet N.V.	Weesp	5,1%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,0%	10.604	10.581
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	-	10
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			10.875	10.862

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

In 2017 is Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. geliquideerd.

3.2 Latente belastingvorderingen

	Opgenomen onder financiële vaste activa 2017	Opgenomen onder financiële vaste activa 2016
Verrekenbare tijdelijke verschillen	26.335	73.108
Compensabele verliezen	7.687	6.190
Voorziening latente belastingen	-28.170	-1.626
	5.852	77.672

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

a. Fiscale afschrijvingsruimte komende 15 jaar

Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de geïndexeerde bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de eerste 15 jaar van de levensduur van een pand. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de marktwaarde in verhuurde staat is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 60,8 miljoen. In de eerste vijf jaar vervalt € 11,8 miljoen van het tijdelijke verschil. In de periode zes tot tien jaar vervalt € 28,1 miljoen en in de periode 11 tot 15 jaar vervalt € 20,9 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 2,96%. De latentie bedraagt ultimo 2017 € 12,6 miljoen. De gemiddelde looptijd is 4,6 jaar.

b. Verkopen komende 15 jaar

In 2016 was deze post actief op de balans opgenomen voor een bedrag van € 1,3 miljoen. Thans is de post per saldo omgeslagen naar passief en is daarom verantwoord onder voorzieningen latente belastingverplichtingen.

c. Eenheden op tijdelijke locaties

Door het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingscomplexen zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd in de jaren 2018 tot en met 2025. Het betreft de containers Wenckebachweg, Bergwijkdreef, Zuiderzeeweg en Riekerhaven. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 62,6 miljoen. De waardevermindering is contant gemaakt tegen 2,96%. De latentie bedraagt ultimo 2017 € 13,8 miljoen. De gemiddelde looptijd is 4,75 jaar.

d. Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord van € 7,7 miljoen. De gemiddelde looptijd is 2,0 jaar.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

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

x € 1.000	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	26.335	72.540	46.205	18.623
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van voorraden en onderhanden projecten	-	569	569	17.126
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	7.687	6.189	-1.498	-5.656
TOTAAL LATENTE BELASTINGVORDERING	34.022	79.298	45.276	30.093

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

x € 1.000	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	4.930.415	4.923.167	-7.248	-1.812
Overige tijdelijke verschillen	-	30.750	30.750	7.687

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,96 %. De berekening van de belastinglatentie is opgebouwd uit verliescompensatie, buitengebruikstelling tijdelijke huisvestingsobjecten en afschrijvingsruimte gedurende 15 jaar. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is voor de afzonderlijke onderdelen respectievelijk circa 2 jaar en 7 jaar.

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	1.626	877
	-	-47.742
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Dotaties ten laste van resultaat	26.544	749
STAND PER 31 DECEMBER	28.170	1.626

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

x € 1.000	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2017	2016	2017	2016
Tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	18.269	-	18.269	-
Verkopen komende 15 jaar	7.842	-	7.842	-
Overige belastbare tijdelijke verschillen	2.059	1.626	433	749
Totaal voorziening latente belastingen	28.170	1.626	26.544	749

Tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen

Het tijdelijke verschil waarbij de waardering op marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de fiscale waarde leidt tot een passieve latentie. Dit verschil is op eenheidsniveau bepaald. In dit verschil is niet het bezit meegenomen dat in de eerste 15 jaar wordt verkocht. Het verschil wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van het verschil bedraagt € 162,9 miljoen. Het verschil wordt over een periode van 75 jaar contant gemaakt, tegen een netto rentevoet van 2,96%. De latentie bedraagt ultimo 2017 € 18,3 miljoen.

Verkopen komende 15 jaar

Het tijdelijke nominale verschil inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed waarvan verwacht wordt dat dit in de komende vijftien jaar wordt verkocht bedraagt per saldo circa € 37 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is per saldo lager dan de marktwaarde in verhuurde staat, waardoor een passieve latentie wordt gevormd. De gewaardeerde latente belastingverplichting bedraagt € 7,8 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde in verhuurde staat en contant gemaakt tegen de netto-rente van 2,92%). De gemiddelde looptijd is circa 7 jaar.

Overige belastbare tijdelijke verschillen

De latentie 'overige belastbare tijdelijke verschillen' is gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

x € 1.000	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Overige tijdelijke verschillen	35.377	26.543	8.834	2.059

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,96 %. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 2 jaar.

Voorraden

x € 1.000	2017	2016
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor verkoop	14.607	14.607
Bijzondere waardevermindering	-2.507	-4.757
	12.100	9.850
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.121	-
Bijzondere waardevermindering	-	-
	2.121	-
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	37.240	38.551
Bijzondere waardevermindering	-15.839	-16.054
Onderhoudsmaterialen	431	421
	21.832	22.918
TOTAAL VOORRADEN	36.053	32.768

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop betreft een positie in Haarlem, een object aan de Poeldijkstraat te Amsterdam en 248 studentencontainers die tijdelijk zijn opgeslagen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2017 voor een bedrag van € 0,0 miljoen (2016: € 0,2 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,0% (2016: 4,0%). Dit betreft een deel van de positie met als bestemming bedrijfsmatig onroerend goed. In overeenstemming met de woningwet zijn wij voornemens om deze positie op de markt aan te bieden.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

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

De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming.

De Key heeft op basis van haar strategische portefeuillebeleid besloten deze grondpositie te verkopen.

De aankoopprijs is volledig voorzien.

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

In 2007 is 0,04 ha grond aangekocht aan de van Hallstraat in Amsterdam ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2017 heeft een hertaxatie plaatsgevonden. De Key is momenteel in gesprek met de gemeente Amsterdam over de ontwikkeling van deze positie.

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

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 2,84 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal B.V. (Landgoed Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. In 2015 is een deel van de grond en bijbehorende opstallen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening verkocht aan een belegger. Deze verkoop had betrekking op Alverna Villa II en III. De Key heeft het monument op het Landgoed Alverna in 2017 verkocht. Hiermee is de laatste positie van De Key in Bloemendaal verkocht.

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 nabetalingsafpraak ontvangt wanneer de grondlocatie wordt doorverkocht. Tevens is er een optie tot terugkoop waarover uiterlijk op 1 december 2023 moet worden beslist. De nabetalingsafspraken zijn verantwoord onder de post overige schulden. Met deze verkoop is het juridische eigendom geleverd en niet het economische eigendom.

5.0 Onderhanden projecten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Geactiveerde kosten	37.621	7.317
Af: gedeclareerde termijnen	-34.389	-6.316
Af: projectvoorzieningen	-1.486	-1
	1.746	1.000

De stand heeft betrekking op het project Rieteland Oost, DEO-terrein en Blok 59. De rentevoet bedraagt 4,0% (2016: 4,0%). De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop is ultimo 2017 uitverkocht. In 2018 vinden de laatste leveringen plaats.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Huurdebiteuren	6.361	5.423
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.349	-3.159
	3.012	2.264

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

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
IJ-mij Beheer B.V.	20	20
	20	20

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Omzetbelasting	28	12
Vennootschapsbelasting	318	225
Overige belastingen	-	71
	346	308

6.4 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Debiteuren	2.855	2.853
Overige vorderingen	652	2.394
	3.507	5.247

6.5 Overlopende activa

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Vooruitbetaalde kosten	727	363
Transitorische rente leningen	238	799
Nog te factureren aan VvE's	12	579
Overig	520	451
	1.497	2.192

7.0 Liquide middelen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Vrij opneembare banktegoeden	167.946	141.074
	167.946	141.074

Bij de ING bank is een totaalbedrag van € 25 miljoen op spaarrekeningen belegd. De banktegoeden inclusief de spaarrekeningen zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

8.0 Groepsvermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	3.131.690	2.646.262
Overige reserves	745.035	594.754
	3.876.726	3.241.016

8.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2017 € 45,- (2016 € 45,-).

8.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	2.646.262	2.211.415
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-27.760	-27.683
Voorgestelde resultaatbestemming	513.188	462.530
Stand 31 december	3.131.690	2.646.262

8.3 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	594.754	461.254
Gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvesteringen	27.760	27.683
Voorgestelde resultaatbestemming	122.521	105.817
Stand 31 december	745.035	594.754

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2017 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Van het resultaat, een winst van € 635,7 miljoen, is € 122,5 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht en € 513,2 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Vastgoed in ontwikkeling		
Stand 1 januari	9.425	10.033
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	177	-
Onttrekking	-5.528	-608
Stand per 31 december	4.074	9.425
Looptijd < 1 jaar	4.074	3.500
Looptijd > 5 jaar	-	5.925

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 4,1 miljoen. Dit betreft de projecten Grote Wittenburgerstraat en Columbusplein die naar verwachting eind 2018 zullen worden opgeleverd. Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

9.2 Overige voorzieningen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	406	3.680
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	124
- Onttrekking	-162	-3.398
Stand per 31 december	244	406

De post overige voorzieningen heeft betrekking op juridische geschillen.

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

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

10.1 Langlopende schulden

	Schulden/Leningen overheid
Schuldrestant	1.334.272
Kortlopende schulden	-77.813
Stand per 1 januari 2017	1.256.459
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Vervallen consolidaties	-521
Vervroegde aflossing	-10.916
Contractaflossingen boekjaar	-77.813
Saldo	-89.250
Stand per 31 december 2017	
Schuldrestant	1.245.022
Aflossingsverplichting komend jaar	-32.653
	1.212.369
Looptijd korter dan 1 jaar	32.653
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	100.244
Looptijd langer dan 5 jaar	1.112.125

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.240,2 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 1,48 miljoen op verbindingen. De vervallen consolidatie heeft betrekking op VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba); hiervan is het deelnemingspercentage gedaald van 36,6% naar 33,5%.

Woonstichting De Key

Zekerheden

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 1.240,2 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Hiervan is voor € 1.237,6 miljoen (2016: € 1.312,3 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en heeft betrekking op de gemeente Amsterdam en Zandvoort. Het restant van € 2,6 miljoen (2016: € 3,2 miljoen) wordt geborgd door de gemeente Diemen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting De Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 4.579,6 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,94% (2016: 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	757.175
Basisrenteleningen	482.988
Stand per 1 januari 2017	1.240.163

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

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

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

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

Renterisico

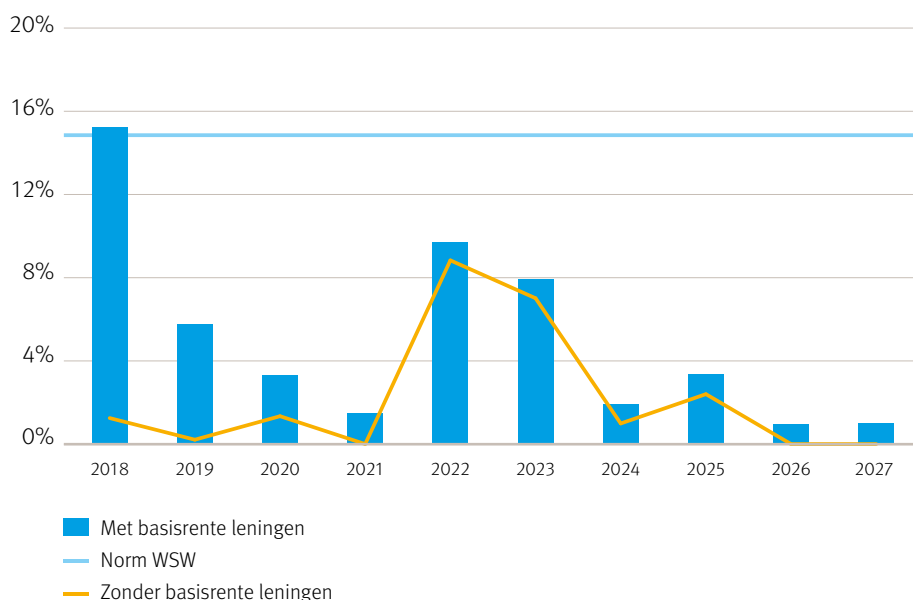
Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen.

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

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

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

Ontwikkeling renterisico



Het effect van het renterisico op de exploitatielasten is voor de komende 10 jaar benaderd. Hierbij is verondersteld, dat de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen stijgt met 0,2% en de rente op roll-over lening c.q. vastrentende leningen bij herziening stijgt met 1%. Als gevolg van de veronderstelde grondslag en het feit, dat renteherzieningen op de overige leningen in de komende jaren minimaal zijn, is de impact van het renterisico op de exploitatielasten te verwaarlozen. De Key voldoet de komende jaren aan de norm van 15%, die het WSW heeft vastgesteld. Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 332,4 miljoen en € 162,1 miljoen in respectievelijk 2018 en 2019. Het verschil tussen 2018 en 2019 wordt verklaard door conversies op basisrenteleningen die in 2017 voor 1 jaar zijn vastgezet.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

<i>x € 1 miljoen</i>	2018	2019
Renteconversie regulier	6,5	1,5
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	0,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	325,9	159,6
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	0,0	1,0
Totaal	332,4	162,1

Concentratie liquiditeitsrisico

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

<i>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	794.655
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	440.134
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	3.814
Overige	1.560
Stand per 31 december 2017	1.240.163

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 2017 33,0 jaar (2016: 31,9 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 17,2 jaar (2016: 17,7 jaar).

Reële waarde

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

Leningen in de verbindingen

	VOF IbbA	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Totaal
<i>Schuld 1 januari 2017</i>	3.844	13.636	1.600	19.080
Totaal mutaties	-521	-13.636	-65	-14.222
Schuld 31 december 2017	3.323	-	1.535	4.858

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten. Op 31 december 2016 waren deze geldleningen volgetrokken. Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

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. Deze lening is in 2017 na de verkoop van het Winkelcentrum volledig afgelost.

Beurs van Berlage Vastgoed B.V.

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

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

10.2 Overige langlopende schulden

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
<i>Stand 1 januari</i>	5.471	4.465
- Vermeerdering waarborgsommen	369	6.725
- Vermindering a.g.v. terugbetaling	-54	-5.719
Stand 31 december	5.786	5.471

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

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Bankkrediet	110	1.118
Kortlopend deel langlopende schulden	32.653	77.813
	32.763	78.930

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2017 overeengekomen:

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

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

De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft een kredietfaciliteit verstrekt aan VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere en bedraagt per 31 december 2017 € 5,0 miljoen, de rente is gebaseerd op de 1 maands Euribor met een opslag. Er is geen looptijd voor het krediet overeengekomen en er zijn geen zekerheden verstrekt.

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
IJburgermaatschappij C.V.	10.756	10.753
	10.756	10.753

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

11.3 Overige schulden en overlopende passiva

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Niet vervallen rente op geldleningen	18.152	19.786
Te verrekenen met bewoners	2.904	2.619
Vooruitontvangen huur	15.337	15.744
Nog te betalen kosten	22.758	24.455
	59.151	62.605

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

Financiële instrumenten

Doelstellingen en beleid inzake financiële risico's

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

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2017 zijn de niet contant gemaakte enkelvoudige contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

<i>x € 1 miljoen</i>	Korter dan 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Langer dan 5 jaar
Leningen	64,4	105,4	1.274,60

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

Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor de toegelaten instelling van € 18,0 miljoen. Samen met de enkelvoudige stand liquide middelen (€ 129,9 miljoen) heeft De Key hiermee een bestedingsruimte van circa € 147,6 miljoen. Dit betekent dat De Key over voldoende liquide middelen beschikt.

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 14,5 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 8,4 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2017 daarover geen bankkredietrisico loopt. Woonstichting De Key heeft haar uitstaande geldmiddelen voor een bedrag van € 128,1 miljoen geconcentreerd bij de BNG en de ING.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 3,0 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.

Renterisico en kasstroomrisico

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2017 € 1.839,3 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2017. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2017 € 1.240,2 miljoen.

De reële waarde van de door de verbindingen opgenomen leningen bedraagt ultimo 2017 € 1,6 miljoen exclusief interne leningen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2017. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2017 € 1,5 miljoen exclusief interne leningen.

Valutarisico

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

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2017 beleggingen in vastrentende waarden. Deze beleggingen voldoen aan de door het ministerie van BZK vastgestelde beleidsregels 'Verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2017 € 47,6 miljoen (ultimo 2016: € 50,5 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016: 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.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

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

- 2018 € 1,847 miljoen
- 2019 € 1,908 miljoen
- 2020 € 1,989 miljoen
- 2021 € 2,085 miljoen
- 2022 € 2,110 miljoen

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Rechterlijke procedures & claims

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

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

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

Verkoop woningen

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

Volmacht WSW

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

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

VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG bank) aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag. Daarnaast zijn vier kapitaalmarktleningen opgenomen, waarvan twee vastrentende fixe kapitaalmarktleningen van € 4,0 miljoen en € 1,0 miljoen voor de duur van 10 jaar tegen respectievelijk 3,35% en 2,35% en twee variabel rentende geldleningen van € 2,5 miljoen en € 3,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar op basis van respectievelijk 1 maands en 3 maands Euribor met een opslag van 72 en 40 basispunten. Op 31 december 2016 waren deze geldleningen volgetrokken. Voor deze bij de BNG bank afgesloten financieringen zijn geen aanvullende zekerheden verstrekt, behalve dat er feitelijk sprake is van hoofdelijke aansprakelijkheid vanuit de VOF.

Garantstelling IJburg Rieteland Oost

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

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Lieven de Stad B.V.	De Beurs van De Key B.V.
Bouwoolds De Principaal III B.V.	Monumenten De Key B.V.
Driedee B.V.	Far West Holding B.V.
De Principaal B.V.	Far West Projecten B.V.

Meerjarige financiële verplichtingen

Aangegane investeringsverplichtingen

Per balansdatum is de groep met VORM Bouw B.V. een aanneemovereenkomst aangegaan inzake de ontwikkeling van het plan Overhoeks. Het betreft de turnkey aankoop van 203 woningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 18,2 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Per balansdatum is de groep met AM B.V. een voorwaardelijke koopovereenkomst aangegaan inzake de turnkey aankoop van het plan Kop Zuidas. Het betreft de aankoop van 156 woningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 16,7 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Per balansdatum is de groep met Tock Vastgoed B.V. een koopovereenkomst aangegaan inzake het voortdurend recht van erfpacht inzake de locatie Ibisweg voor een bedrag van € 0,7 miljoen. Voor de koop is goedkeuring nodig van Autoriteit Woningcorporaties. Het goedkeuringstraject is onderhanden. Het gehele blok is eigendom van De Key op één hoek na, de T.T. Vasumweg 59. De Key is voornemens om haar bezit (inclusief het aangekochte vastgoed) in de periode 2020-2025 geheel te herontwikkelen. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één jaar na balansdatum.

Per balansdatum is de groep met NoordDok Ontwikkeling B.V. een turnkey koopovereenkomst aangegaan inzake aankoop van plan Noorddok. Het betreft een turnkey aankoop van 309 woningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 44,7 miljoen, waarbij een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Per balansdatum is de groep, samen met Eigen Haard, met Jan Snel Bouw B.V. een samenwerkingsovereenkomst aangegaan inzake de ontwikkeling van plan Elzenhagen. Het betreft de bouw van 275 huurwoningen voor de groep. Het aandeel van de groep in de totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 11,1 miljoen, waarbij er een positief resultaat wordt behaald. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

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

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 1,7 miljoen (2016: € 1,9 miljoen) tot het jaar 2064.

Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft Woonstichting De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2017 is er geen (2016: 1) woning verkocht met de Starters renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. Woonstichting De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt Woonstichting De Key met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2017 voor een bedrag van € 5,3 miljoen exclusief BTW aan overige verplichtingen (2016: € 5,4 miljoen exclusief BTW). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon- en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<hr/>	
<i>x € 1.000</i>	
<hr/>	
Korter dan 1 jaar	2.819
Tussen 1 en 5 jaar	2.250
Langer dan 5 jaar	280
	5.350
<hr/>	

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

12 Huuropbrengsten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Netto huren DAEB	173.177	171.502
Netto huren niet-DAEB	41.745	42.694
	214.923	214.196
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-3.485	-3.508
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid niet-DAEB	-988	-1.046
	210.450	209.642

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,68% (2016: 0,88%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,44% (2016: 0,09%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2017 verhoogd met gemiddeld 1,071% (2016: 1,730%).

In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,1%. Dit is slechts 0,5% boven inflatie.

13 Opbrengsten / lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Erfpacht	2.042	2.363
Belastingen exploitatie	8.173	9.176
Verzekeringen	1.316	1.513
Mutatie dubieuze debiteuren	85	-116
Verhuurderheffing	26.491	22.039
Overig	2.110	3.319
	40.217	38.294

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Planmatig onderhoud	35.384	29.408
Mutatieonderhoud	7.464	7.388
Reparatie- / klachtenonderhoud	14.366	13.880
Toegerekende organisatiekosten	-2.561	-2.923
	54.653	47.753

In 2017 heeft er een herclassificatie van investeringsuitgaven naar planmatig onderhoud plaatsgevonden bij het renovatieproject Jeruzalem. Mede door deze herclassificatie is planmatig onderhoud toegenomen met € 5,6 miljoen. Reparatie-/klachtenonderhoud is toegenomen met € 0,5 miljoen. Door een stijging in het aantal storingen bij lift- en collectieve CV installaties zijn de kosten buiten contractonderhoud gestegen.

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	576	530
Algemeen beheer VvE's	1.684	1.729
Toegerekende organisatiekosten	24.326	28.372
Diversen	387	255
	26.973	30.886

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera. De dotatie overige voorzieningen is verwerkt in de overige organisatiekosten.

Organisatiekosten toegerekend aan:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	-
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.561	-2.923
- Overige directe lasten exploitatie bezit	24.326	28.372
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.349	526
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	3.487	2.198
- Leefbaarheid	1.172	709
- Overige organisatiekosten	-	427
	27.773	29.309

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2017 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 287 (2016: 311). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

<i>Gemiddeld aantal werknemers</i>	2017	2016
Directie en staf	66	38
Financiën & Control	30	33
Wonen	150	181
Vastgoed	41	59
Totaal gemiddeld aantal werknemers	287	311

Lonen en salarissen

x € 1.000	2017	2016
Salarissen	15.665	15.663
Sociale lasten	2.443	2.561
Pensioenen	2.624	2.699
Overige personeelskosten	1.564	1.674
	22.295	22.598

Bedrijfsonderdelen

De opgave is gebaseerd op de bedrijfsonderdelen conform het organogram. Het bedrijfsonderdeel Directie is uitgebreid met een drietal afdelingen. Afdeling Audit & Interne beheersing is op basis van een advies van de Autoriteit Woningcorporaties bij de bestuurder ondergebracht. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten inzake het reglement financieel beleid en beheer.

Het Bedrijfsbureau en de Interne Dienst zijn toegevoegd aan het bedrijfsonderdeel Directie. Dit vanwege hun bijdrage aan de hele organisatie net zoals de overige afdelingen binnen dit bedrijfsonderdeel. Afdeling Woonservice is losgekoppeld van het Bedrijfsbureau en als zelfstandige afdeling achtergebleven binnen het bedrijfsonderdeel Wonen.

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.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Per 31 december 2017 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 113,4%. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2017 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2017 zijn vanuit bestaand bezit 247 woningen, 8 niet-woningen en 44 parkeerplaatsen verkocht (2016: 286 woningen en 42 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 222 woningen, 98 niet-woningen en 439 parkeerplaatsen uit complexmatige verkopen gerealiseerd (2016: 20 woningen, 3 niet-woningen, 50 parkeerplaatsen en 2 grondposities). Er zijn geen woningen en niet-woningen verkocht vanuit transformatieprojecten (2016: 1 woning en 1 niet-woning).

Het verkoopresultaat wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2017 circa 65,7% van de verkoopprijs van deze complexen (2016: 60,6%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

19 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	58.840	162.101
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	588.168	350.398
Waardeveranderingen buitengebruikstelling containers	-941	-
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.483	1.364
	647.550	513.863

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

20 Overige waardeveranderingen voorraden

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	185	316
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	4.011
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	2.250	1.705
	2.435	6.032

De waardeverandering op grond- en ontwikkelposities betreft voornamelijk de herwaardering van Donker Curtiusstraat bouwgrond als gevolg van een hertaxatie. Zie voor nadere toelichting de voorraad grond.

De waardeverandering vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op de verkoop van een project in Haarlem.

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 4.930 miljoen (2016: € 4.361 miljoen).

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

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

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijnsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 5,8% (2016: 6,15%);
- Gemiddelde Exit Yield uitponden na 15 jaar van 4,5% (2016: 4,7%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten na 15 jaar van 5,5% (2016: 6,2%);
- Gemiddelde Vrije verkoopwaarde per VHE € 249.534 (2016: € 206.731);
- Gemiddelde Contractuur per eenheid per maand € 508 (2016: € 496);
- Gemiddelde Markthuur per eenheid per maand € 914 (2016: € 783);
- Gemiddelde Beheerkosten per eenheid per jaar € 416 (2016: € 408);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per eenheid per jaar € 755 (2016: € 739);
- Gemiddelde Belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar € 379 (2016: € 337).

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. Aangezien verondersteld wordt dat de uitpondtransacties op basis van “kosten koper” plaatsvinden, worden kosten inzake overdrachtsbelasting, kadaster en notariële akte(n) geacht niet voor rekening van De Key te komen en worden derhalve buiten de waardering gehouden. Voor interne handlingskosten en/of externe makelaarskosten gerelateerd aan het aantal te verkopen woningen per jaar, rekent De Key, conform het waarderingshandboek 2017, per eenheid 1,6% van de leegwaarde in.

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

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 8,1% (2016: 8,4%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten 7,3% (2016: 8,1%);
- Gemiddelde Contractuur per m2 per jaar € 132 (2016: € 128);
- Gemiddelde Markthuur per m2 per jaar € 159 (2016: € 154);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per m2 € 5,1 (2016 € 5,0) voor zorgcomplexen € 8,15 (2016: € 8,0);
- Gemiddelde Beheerkosten in % van de jaarhuur 2,9% (2016: 2,9%);
- Gemiddelde Zakelijke lasten per m2 € 4,7 (2016: € 8,2).

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

- Gemiddelde Disconteringsvoet van 6,3% (2016: 7,6%);
- Gemiddelde Exit Yield doorexpluiten 6,0% (2016: n.v.t.)
- Gemiddelde Exit Yield uitponden 5,6% (2016: 6,3%);
- Gemiddelde Contractuur per contract € 70 (2016: € 45);
- Gemiddelde Markthuur per contract € 133 (2016: € 73);
- Gemiddelde Onderhoudskosten per eenheid € 132 (2016: € 96);
- Gemiddelde Beheerkosten per eenheid € 34 (2016: € 30);
- Gemiddelde Zakelijke lasten per contract € 57 (2016: € 49).

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

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

Gebruikte vrijheidsgraden woningen:

- Leegwaarde;
 - De Key heeft voor de marktwaarde 2017 aan extern bureau AMWOCO opdracht gegeven om voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde te bepalen per peildatum 31-12-2017. Ten behoeve van de bepaling van de leegwaarden hebben de Amsterdamse corporaties hun verkoopgegevens aangeleverd. Deze gegevens in combinatie met openbare gegevens (Kadaster, Calcasa) zorgt voor een brede pool aan referenties waarbij ook het corporatiebezit voldoende is vertegenwoordigd in de referenties.
- Markthuur;
 - De Key heeft in overleg met de Amsterdamse corporaties en taxateurs voor het Amsterdamse bezit de markthuur bepaald op basis van leegwaarde/m², type bezit en m² van de woningen. Dit is uniform overgenomen voor al onze vrije sector woningen. Voor de sociale huurwoningen is de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur, tenzij de markthuur lager is dan de maximale huur.
- Onderhoud;
 - De Key hanteert voor het bepalen van het instandhoudingsonderhoud de VEX-normen en het onderhoud dat daarbij hoort. Daarbij wordt er nog een afslag gedaan bij onzelfstandige eenheden, aangezien dit woningen betreft met relatief kleine oppervlakte. Voor het achterstallig onderhoud maakt De Key gebruik van de investeringen die zijn opgenomen op technisch meerjarenonderhoudsbegrotingen voor de komende vijf jaar.
- Erfpacht;
 - Binnen Amsterdam zijn specifieke afspraken over erfpacht. Deze afspraken zijn vastgelegd in een waarderingprotocol en zijn in 2017 op initiatief van de Amsterdamse corporaties en hun taxateurs geactualiseerd.
- Eindwaarde;
 - Voor het overgrote deel van de complexen is de eindwaardeberekening gehanteerd volgens het handboek. Bij 7 van de 285 complexen is, in overleg met de taxateur, handmatig ingegrepen, omdat de standaardmethodiek voor deze complexen tot onrealistisch lage eindwaarden leidde.
- Disconteringsvoet;
 - Afwijkend van vorig jaar is, samen met de taxateur, voor elk complex voor zowel het doorexploteer- als het uitpondscenario een disconteringsvoet bepaald. De basisdisconteringsvoet bedraagt 6% en betreft het uitpondscenario voor een zelfstandige woning in het centrum van Amsterdam. Op deze basisdisconteringsvoet zijn vervolgens afslagen gehanteerd die samenhangen met het berekende scenario (doorexploteer, uitponden met beperking), woningtype (EGW, MGW, onzelfstandig), gebied, complexgrootte en bouwtype (nieuwbouw en bestaand).
- Mutatiekans;
 - De Key heeft per marktwaardecomplex de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Een aantal marktwaardecomplexen is gesplitst in deelcomplexen om een betere aansluiting te maken bij de werkelijke mutatiegraad van het betreffende complex. Evenals vorig jaar is een minimale mutatiekans van 3% gehanteerd. Als bovengrens van de mutatiekans is 98% gehanteerd.
- Splitsingskosten;
 - In tegenstelling tot voorgaand jaar heeft De Key geen extra bedrag ingerekend voor technische splitsingskosten. Deze kosten zijn, in verband met kwaliteitseisen die de gemeente Amsterdam stelt, grotendeels reeds opgenomen in de post achterstallig onderhoud.

Gebruikte vrijheidsgraden voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed:

- Markthuren;
 - De markthuur is bepaald in overleg met de taxateur.
- Onderhoud;
 - Voor het achterstallig onderhoud maakt De Key gebruik van de investeringen die zijn opgenomen in de technische meerjarenonderhoudsbegrotingen voor de komende vijf jaar.
- Erfpacht;
 - Binnen Amsterdam zijn specifieke afspraken over erfpacht. Deze afspraken zijn vastgelegd in een waarderingprotocol en zijn in 2017 op initiatief van de Amsterdamse corporaties en hun taxateurs geactualiseerd.
- Disconteringsvoet;
 - Samen met de taxateur zijn de disconteringsvoeten zoals vorig jaar gehanteerd, opgesteld per deelgebied, rekening houdend met type vastgoed en staat van het vastgoed, gecorrigeerd voor de positieve marktontwikkeling van afgelopen jaar.

Gebruikte vrijheidsgraden voor parkeren:

- Leegwaarde;
 - De leegwaarden zijn bepaald in samenspraak met de taxateur. Voor de leegwaardestijging heeft De Key aangesloten bij het waarderingshandboek.
- Markthuren;
 - De markthuur is bepaald in overleg met de taxateur.
- Mutatiekans;
 - Per marktwaardecomplex is de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald. Er is een minimale mutatiekans van 3% gehanteerd. Als bovengrens van de mutatiekans is 98% gehanteerd.
- Disconteringsvoet;
 - Afwijkend aan vorig jaar is, samen met de taxateur, voor elk complex voor zowel het doorexploteer- als uitpondscenario een disconteringsvoet bepaald. De basisdisconteringsvoet bedraagt 7,25% voor het uitpondscenario in Amsterdam. Het doorexploteerscenario kent een afslag van 100 basispunten. Daarnaast zijn opslagen toegepast voor het gebied (Diemen: +25BP en Zandvoort: +50BP).

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

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

Verloopstaat marktwaarde

x € 1	2017
Marktwaarde 2016	4.361.318.833
<i>Voorraadmutaties</i>	
Verkoop	-115.914.453
Nieuwbouw	37.503.841
Subtotaal voorraadmutaties	-78.410.612
<i>Methodische wijzigingen</i>	
Methodische wijzigingen	141.150.281
Subtotaal methodische wijzigingen	141.150.281
<i>Mutatie objectgegevens</i>	
Aanpassing complexdefinitie	35.991.030
Contractuur en Leegstand	31.276.941
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	181.308.335
WOZ-waarde	-30.603.453
Leegwaarde	358.476.330
Mutatiekans	-170.380.894
Subtotaal mutatie objectgegevens	406.068.289
<i>Mutatie Waarderingsparameters</i>	
Exploitatieverplichting	-142.966.262
Macro-economische parameters en markthuurstijging	131.931.982
Mutaties in kosten	-114.080.453
Leegwaardestijging	-56.717.051
Disconteringsvoet	269.555.301
Parameters (eindwaarde en wijziging waarderingsmodel)	12.564.186
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	100.287.703
MARKTWAARDE 2017	4.930.414.494

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

Voorraadmutaties -/- € 78,4 miljoen

Nieuwbouw + € 37,5 miljoen

In 2017 is het aantal verhuureenheden toegenomen door oplevering van de projecten Nieuweramstel, Amstelcampus Leeuwenhoek en Zuidblokken fase 1.

Verkoop -/- € 115,9 miljoen

In 2017 zijn door De Key 247 woningen en 573 niet-woningen verkocht, met een gemiddelde marktwaarde van € 192.221 voor de woningen en € 119.434 voor de niet-woningen.

Methodische wijzigingen + € 141,2 miljoen

De nieuwe regels in het waarderingshandboek 2017 heeft een aantal effecten gehad op de marktwaarde. De eindwaarde in het doorexploiteerscenario komt in 2017 uitsluitend voort uit het voortzetten van de exploitatie, hetgeen een negatief effect van € 9,3 miljoen op de marktwaarde heeft. Bij de woningen worden de kasstromen medio jaar geïndexeerd in tegenstelling tot einde jaar, zoals in de marktwaarde 2016. Tevens vindt er geen afslag op de mutatiekans plaats. Beide effecten tezamen hebben een positief effect op de marktwaarde van € 162 miljoen. Het hanteren van de werkelijke contractuur bij contractherziening bij BOG/MOG/Zorg heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 8,8 miljoen. Tenslotte heeft het aanpassen van het 3-jaars uitpondscenario naar 15 jaar conform het handboek een negatief effect van € 2,4 miljoen.

Mutatie objectgegevens +€ 406,1 miljoen

Aanpassing complexdefinitie + € 36,0 miljoen

Door complexen te splitsen in deelcomplexen en op dit niveau de mutatiegraad te berekenen is een betere aansluiting gerealiseerd met de werkelijke mutatiegraad van een complex. Dit heeft een positief effect van € 36 miljoen op de marktwaarde.

Contractuur en leegstand + € 31,3 miljoen

De gemiddelde contractuur voor de woningen is gestegen van € 507,85 in 2016 naar € 509,46 in 2017 (+0,32%). Het aantal VHE's met leegstand is gestegen van 754 in 2016 naar 973 in 2017. Deze eenheden leveren dan direct een uitpondkastroom op. Beiden hebben een positief effect op de marktwaarde van € 31,3 miljoen.

Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijk) + € 181,3 miljoen

De gemiddelde markthuur is gestegen van € 775,13 in 2016 naar € 869,18 in 2017 (+12,13%). Dit is in overeenstemming met de marktomstandigheden in Amsterdam. De gemiddelde maximale huur is gestegen van € 602,25 in 2016 naar € 625,76 in 2017 (+3,90%). Beiden hebben een positief effect op de marktwaarde voor in totaal € 181,3 miljoen.

WOZ-waarde +/- € 30,6 miljoen

De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen van € 171.125 in 2016 naar € 187.290 in 2017 (+9,45%). De WOZ-waarde wordt gebruikt als grondslag voor de lokale belastingen en de inschatting van de verhuurderheffing. De verhoging van de WOZ-waarde zorgt voor hogere kosten en heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 30,6 miljoen,

Leegwaarde + € 358,5 miljoen

De gemiddelde leegwaarde is gestegen van € 201.522 in 2016 naar € 227.041 in 2017 (+12,66%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 358,5 miljoen. De leegwaarde is de basis voor de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Mutatiekans +/- € 170,4 miljoen

De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren is ten opzichte van 2016 met 0,2% verlaagd naar 14,0%. De gemiddelde mutatiekans uitponden is de eerste 5 jaar met 0,1% verlaagd, jaar 6 t/m 12 met 0,4% en vanaf jaar 13 met 1,4% ten opzichte van 2016. Dit heeft in totaal een negatief effect op de marktwaarde van 170,4 mln.

Mutatie waarderingsparameters + € 100,3 miljoen

Exploatieverplichting +/- € 143,0 miljoen

Voor woningen die blijvend zijn gereguleerd geldt vanaf 2017 een zevenjaars exploitatieverplichting conform het handboek. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 143 miljoen.

Macro-economische parameters en boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging + € 131,9 miljoen

De macro-economische parameters zijn in 2017 hoger ingeschat dan in 2016. Dit leidt per saldo tot een positief effect van € 49,6 miljoen. Daarnaast is, in tegenstelling tot 2016, de boveninflatoire huurverhoging voor zelfstandige woongelegenheden eeuwigdurend ingerekend, een positief effect van € 82,4 miljoen. Deze wijze van inrekenen is voorgeschreven in het handboek.

Mutaties in kosten +/- € 114,1 miljoen

De belangrijkste elementen in deze post zijn de verhuurderheffing en toegenomen kosten voor onderhoud. Als gevolg van hogere voorgeschreven percentages is de ingerekende verhuurderheffing gestegen ten opzichte van 2016, hetgeen een negatief effect heeft van € 70,8 miljoen. Het gemiddeld bedrag aan onderhoud is gestegen van € 679,50 in 2016 naar € 700,02 in 2017 (+ 3,02%), leidend tot een daling van de marktwaarde met € 15,5 miljoen. Overige zaken, zoals toegenomen kosten voor beheer, erfpacht, belastingen en verzekeringen, verlagen de marktwaarde met tezamen € 27,8 miljoen.

Leegwaardestijging +/- € 56,7 miljoen

De historische leegwaardeontwikkeling (enkel gebruikt voor indexatie van de WOZ-waarde) is in de marktwaardering 2017 hoger dan in de marktwaardering 2016. De ingeschatte toekomstige

leegwaardeontwikkeling voor 2018 en 2019 liggen lager in de marktwaardering dan de inschatting van deze jaren in 2016. Voor 2018 is dit 1,75% en voor 2018 2,89%. Beide verschillen hebben een negatief effect op de marktwaardering 2017 van € 56,7 miljoen.

Disconteringsvoet + € 269,6 miljoen

De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald van 6,41% in 2016 naar 5,96% in 2017 (-0,45%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Parameters (eindwaarde en wijziging waarderingmodel) + € 12,6 miljoen

246 eenheden zijn vorig jaar volgens de benaderingsmethode in het systeem gewaardeerd. Deze eenheden zijn in 2017 volgens de DCF-methode in het systeem gewaardeerd. Het verschil in waarde tussen 2016 en 2017 van deze eenheden is hier weergegeven.

Schattingselementen bepaling marktwaarde in verhuurde staat

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

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

Scenario	Gehanteerd in basis	Scenario input	Marktwaaarde ultimo 2017	Effect op marktwaarde	
				x € 000	%
Basis			4.865.318		
Leegwaardeontwikkeling	divers	op inflatie vanaf 2018	4.818.029	-47.289	-0,97%
Instandhoudingsonderhoud	divers	+ € 100 per woning per jaar	4.758.787	-106.532	-2,19%
Huurstijging	3 jaar boven inflatie	alle jaren op inflatie	4.786.751	-78.567	-1,61%
Disconteringsvoet	divers	+ 40 basispunten	4.464.081	-401.237	-8,25%

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

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

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting De Key en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

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

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

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

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

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

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 4.749 verhuureenheden (2016: 9.937 verhuureenheden) geïnclassificeerd voor de verkoop. Hierin zijn 790 eenheden begrepen die in 2017 complexgewijs worden verkocht.

Naar verwachting zullen 1.562 woningen (2016: 1.869 woningen), geen parkeerplekken (2016: 347) en 31 bedrijfsruimten (2016: 216 bedrijfsruimten) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 488,0 miljoen (2016: € 473,9 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente taxaties.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van de Autoriteit woningcorporaties (2016: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardebepaling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	Inflatie		Harmonisatie		Huurderiving		Onderhoudskosten		Variabele lasten	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
2017	1,30%	0,60%		0,95%		1,97%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
2018	1,30%	1,07%	1,08%	0,76%	1,72%	1,89%	2,20%	1,90%	2,20%	1,90%
2019	1,50%	1,53%	0,77%	0,70%	1,67%	1,89%	2,30%	2,20%	2,30%	2,20%
2020	1,70%	2,00%	0,52%	0,63%	1,53%	1,90%	2,30%	2,50%	2,30%	2,50%
2021	2,00%	2,00%	0,45%	0,62%	1,59%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2022	2,00%	2,00%	0,38%	0,00%	1,58%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
2023 e.v.	2,00%	2,00%	0,36%	0,00%	1,56%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2016: oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur). In 2017 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2016: 5 jaar);
- in 2017 is de huurontwikkeling conform 2016 afgetoet overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad;
- disconteringsvoet van 5,00 % (2016: 5,00 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/investering, variërend van 10 jaar tot 49 jaar (2016: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 23,9 jaar (2016: 24,0 jaar). De Key hanteert een minimale levensduur van 10 jaar in plaats van 15 jaar vanwege de verwachte toekomstige opgave van funderingsherstel in sommige complexen. Funderingsherstel leidt tot verlenging van de technische levensduur. De complexen met een levensduur lager dan 15 jaar hebben funderingsklasse III of lager en krijgen binnen een tijdshorizon van 15 jaar een ingreep in de fundering.
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2016: medio jaarmodel).
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

- voor de verhuurderheffing is rekening gehouden met de wijziging van de Wet maatregelen woningmarkt II. Er is rekening gehouden met een stijgend tarief van 5,91% in 2018 en 2019, 5,92% in 2020 en 2021, 5,93% in 2022 en 5,67% in 2023 en verder (2016: 5,43% in 2017 en 5,91% in 2018 en verder). Daarnaast is rekening gehouden met de maximale grondslag (WOZ waarde) van € 250.000 per zelfstandige woning. De hoogte van de verhuurderheffing is verder afhankelijk van de ontwikkeling van de WOZ waarde.
- de restwaarde voor zelfstandige woningen is conform de richtlijnen van externe toezichthouders € 5.000 per zelfstandige woning (2016: € 5.000) en € 2.500 bij onzelfstandige woningen (2016: € 2.500).
- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 262 per verhuureenheid (2016: € 239).
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex; € 509 per verhuureenheid (2016: € 493).
- belastingen en verzekeringen: € 318 per verhuureenheid (2016: € 183).

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 € 202,7 miljoen. Deze afname is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

	2017
Bedrijfswaarde 2016	1.959.627
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-67.749
Effect één jaar opschuiven	103.597
	35.847
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Nieuwbouw bezit	23.783
Sloop en overige mutaties	-9.809
	13.845
<i>Verkoop</i>	-62.649
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	-93
Levensduren	11.498
	11.405
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	-118.009
Onderhoudskosten	-65.183
Zakelijke en overige lasten	-5.497
Personeelskosten	49.586
Verhuurderheffing	-66.308
	-205.411
Totaal mutaties	-206.963
BEDRIJFSWAARDE 2017	1.752.664

Autonome ontwikkeling + € 35,8 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2017 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2017). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2017 wegvallen (€ 67,7 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 103,6 miljoen).

Vorraadmutaties + € 13,8 miljoen

In 2017 is het aantal verhuureenheden toegenomen door de oplevering van de projecten AmstelCampus, Nieuweramstel en Zuidblok fase1. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 27,7 miljoen. Als gevolg van de verplaatsing van het buiten gebruik stellen van 250 containers aan de Wenckebachweg en overige voorraadmutaties neemt de bedrijfswaarde af met in totaal € 9,9 miljoen.

Verkoop +/- € 62,6 miljoen

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. In 2017 zijn door Woonstichting De Key 821 verhuureenheden verkocht. Hierdoor neemt bedrijfswaarde af met € 85,9 miljoen. De ontwikkeling van de markt index is in 2017 hoger dan in 2016. De verkoopopbrengsten nemen hierdoor met € 32 miljoen toe.

Parameterwijzigingen + € 11,5 miljoen

Ten opzichte van 2016 zijn de indexaties niet enorm gewijzigd. Wij verwijzen naar de toelichting op de parameters van de bedrijfswaarde.. De levensduur van de verhuureenheden die zowel in 2016 als 2017 zijn gewaardeerd is met 0,1 jaar afgenomen van 24,0 jaar naar 23,9 jaar, waardoor de bedrijfswaarde met € 11,5 miljoen toeneemt.

Exploitatie uitgangspunten +/- € 205,4 miljoen

Vanaf 2018 tot en met 2022 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van gemiddeld 0,64% (2016: eerste 5 jaar 0,15%). De gemiddelde stijging als gevolg van harmonisatie is 0,64% (2016: 0,73%). De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. De liberalisatiegrens voor de jaren 2018 en 2019 is in overeenstemming met wet- en regelgeving niet geïndexeerd. Als gevolg van het huurbeleid neemt de bedrijfswaarde af met € 118 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 65,2 miljoen door hogere onderhoudslasten. Door hogere portefeuillelasten, zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde af met € 5,5 miljoen. De bedrijfswaarde neemt toe met € 49,6 miljoen door lagere organisatiekosten als gevolg van een zuiverdere toerekening van de kosten aan diverse functies. Hierdoor worden meer overheadkosten toegerekend aan de functies projectontwikkeling en verkoop. Zie voor een nadere toelichting de post 'toegerekende organisatiekosten' in de winst- en verliesrekening.

Bedrijfswaarde dVi 2017

De bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten van de Autoriteit woningcorporaties en is als volgt in de dVi 2017 opgenomen:

	2017	2017
Woonstichting De Key		1.544.654
<i>Verbindingen:</i>		
Lieven de Stad B.V.	169.668	
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	7.078	
Stichting Loods 6	25.584	
Monumenten De Key B.V.	1.325	
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	4.356	
		208.010
BEDRIJFSWAARDE 2017		1.752.664

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Gehanteerd in scenario	Waarde Effect op reële waarde		
			x € 000	x € 000	in %
Bedrijfswaarde 2017			1.752.664		
Disconteringsvoet	5%	5,25%	1.733.815	-18.849	-1,08%
Hogere onderhoudskosten	MJB 2018-2022	Per complex + € 100	1.763.852	11.188	0,64%
Huurverhoging	Opslag op inflatie tot 2022	Inflatie	1.740.152	-12.512	-0,71%
Wijziging marktindex	Ortec economievariant	Inflatie	1.775.906	23.242	1,34%
Verhuurderheffing	Conform wet- en regelgeving	Vanaf 2018 op sector-niveau 2,5 miljard	1.731.509	-21.155	-1,20%

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

x € 1.000	2017	2016
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	984	758

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

x € 1.000	2017	2016
Rentelasten en soortgelijke kosten	-52.634	-53.884

23 Belastingen

x € 1.000	2017	2016
Belastingen	-71.819	-31.086

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000	2017	2016
Belastingen lopend jaar	-	-244
Mutatie latente belastingen	-73.132	-6.697
Mutatie latente belastingen herwaarderingsreserve	1.313	-24.145
	-71.819	-31.086

De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2016. Gedurende 2018 wordt de belastingaangifte 2017 ingediend.

De acute belasting in het boekjaar voor de fiscale eenheid is als volgt bepaald:

	2017	2016
<i>Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening</i>		707.505
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-645.310	
- Verkoop vastgoedportefeuille	-314	
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	-5.770	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-651.394
<i>Fiscale correcties:</i>		
Vorming fiscale herinvesteringsreserve (HIR)	-27.657	
Afschrijvingen	-16.042	
		-43.699
Belastbaar bedrag		-12.412
Af: verliescompensatie		-12.412
Toename verrekenbaar verlies 2017		-
Fiscale effect jaar 2017 op verliescompensatie		-3.103
Totale mutatie verliescompensatie		-1.499
Totale mutatie fiscale afschrijvingsruimte komende 15 jaar		39.166
Totale mutatie verkopen komende 15 jaar		9.155
Totale mutatie eenheden op tijdelijke locaties		5.726
Totale mutatie voorraden en onderhanden projecten		1.002
Totale mutatie verschil waardering marktwaarde en fiscale boekwaarde		18.269
ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID		71.819

De totale mutatie verliescompensatie bestaat uit het fiscale effect van het jaar 2017 en de mutatie in de verrekenbare verliezen door het indienen van de belastingaangifte 2016.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2016: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk is nihil.

24 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
IJburgermaatschappij C.V.	24	110
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-	919
Stedenfonds Amsterdam N.V.	-	-504
	24	523

Honoraria van de accountant

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

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

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

Transacties met verbonden partijen

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

Enkelvoudige jaarrekening 2017

Enkelvoudige balans

per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000	2017	2016 ¹⁾
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	4.080.357	3.505.739
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	499.324	491.186
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.922	18.923
	4.598.603	4.015.848
<i>Materiële vaste activa</i>		
3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.648	8.755
<i>Financiële vaste activa</i>		
4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	278.290	252.477
4.2 Vordering op groepsmaatschappijen	139.360	175.962
4.3 Andere deelnemingen	270	271
4.4 Latente belastingvorderingen	10.441	72.609
4.5 Overige vorderingen	1.232	1.262
	429.593	502.581
Totaal vaste activa	5.036.844	4.527.184
Vlottende activa		
<i>5.0 Voorraden</i>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.116	-
Overige voorraden	9.143	10.484
	11.259	10.484
<i>5.1 Onderhanden projecten</i>		
	-	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.832	2.074
6.1 Vorderingen groepsmaatschappijen	1.777	11.339
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20	20
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	71
6.2 Overige vorderingen	2.254	2.806
Overlopende activa	1.184	2.053
	8.067	18.363
<i>Liquide middelen</i>		
	129.625	67.636
Totaal vlottende activa	148.951	96.483
TOTAAL ACTIVA	5.185.796	4.623.667

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting juridische splitsing.

Enkelvoudige balans

per 31 december 2017 (na resultaatbestemming)

Passiva

<i>x € 1.000</i>	2017	2016 ¹⁾
<i>Eigen vermogen</i>		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Herwaarderingsreserve	2.965.255	2.487.162
7.3 Overige reserves	877.049	725.107
Totaal eigen vermogen	3.842.304	3.212.269
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.074	9.425
Voorziening deelnemingen	7.140	6.985
Overige voorzieningen	157	293
Totaal voorzieningen	11.371	16.703
<i>Langlopende schulden</i>		
8.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.207.575	1.251.080
Overige schulden	5.771	5.462
Totaal langlopende schulden	1.213.346	1.256.542
<i>Kortlopende schulden</i>		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	32.588	64.422
Schulden aan leveranciers	2.417	1.235
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	30.154	13.302
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.780	5.615
9.3 Overlopende passiva	50.836	53.579
Totaal kortlopende schulden	118.775	138.153
TOTAAL PASSIVA	5.185.796	4.623.667

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting juridische splitsing

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

<i>x € 1.000</i>	2017	2016 ¹⁾
Huuropbrengsten	194.406	192.487
Opbrengsten servicecontracten	15.659	16.006
Lasten servicecontracten	-15.772	-16.040
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-38.286	-36.256
Lasten onderhoudsactiviteiten	-52.403	-45.606
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.247	-29.178
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.357	81.413
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	824	23.687
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.568	-20.443
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-744	3.244
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	104.860	88.838
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-5.690	-7.505
Toegerekende organisatiekosten	-1.202	-526
Boekwaarde verkocht vastgoedportefeuille	-79.755	-55.599
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18.213	25.208
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622.787	468.648
Overige waardeveranderingen voorraden	-69	316
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622.718	468.964
Overige organisatiekosten	-	3.000
Leefbaarheid	-2.241	-1.664
Bedrijfsresultaat	716.303	580.165
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.647	2.181
Rentelasten en soortgelijke kosten	-59.403	-53.377
Saldo financiële baten en lasten	-49.756	-51.196
Resultaat voor belastingen	666.547	528.969
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-62.169	-30.642
10 Resultaat deelnemingen	25.657	51.550
RESULTAAT NA BELASTINGEN	630.035	549.877

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting juridische splitsing.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2017

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Juridische splitsing

Op 28 december 2017 is vastgoed overgeheveld van Woonstichting Lieven de Key naar een nieuw opgerichte dochtervennootschap Lieven de Stad B.V., te Amsterdam. Deze overheveling vloeit voort uit de implementatie van de Woningwet. In 2017 heeft Woonstichting Lieven de Key goedkeuring van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen op een hybride scheiding. Dit betekent dat een deel van het vastgoed en de daarbij behorende rechten en verplichtingen van Woonstichting Lieven de Key per 1 januari 2017 administratief wordt gesplitst. Zie voor een nadere toelichting de overige gegevens. Een ander deel van het vastgoed en de daarbij behorende rechten en verplichtingen wordt juridisch overgeheveld naar Lieven de Stad B.V. De overheveling vindt plaats tegen reële waarde van het vastgoed ultimo 2017. De transacties komen tot stand onder gemeenschappelijke leiding.

De juridische splitsing wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde “pooling of interests”-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de “pooling of interests”-methode worden de activa en passiva van de betreffende rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de juridische splitsing wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de betreffende rechtspersonen opgenomen als ware de splitsing vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2017.

De financiële gegevens betreffende de vermogensbestanddelen (activa en verplichtingen) die naar Lieven de Stad B.V. vanuit Woonstichting Lieven de Key zijn overgegaan worden met ingang van 2017 verantwoord in de jaarrekening van Lieven de Stad B.V.

Door de juridische splitsing wordt voor een bedrag van € 310,3 miljoen aan vastgoed overgeheveld door Woonstichting Lieven de Key naar Lieven de Stad B.V. De waarde van het overgeheveld vastgoed betreft de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed op het moment van splitsing. Woonstichting Lieven de Key heeft bij oprichting van Lieven de Stad B.V. kapitaal gestort voor een bedrag van € 186,1 miljoen. Hiervoor heeft zij 100% van de aandelen ontvangen. Lieven de Stad B.V. heeft 9.000 aandelen uitgegeven tegen een nominale waarde van € 2,- per aandeel. Tevens wordt een startlening door Woonstichting Lieven de Key verstrekt aan Lieven de Stad B.V. van € 140 miljoen. Onder verrekening van de rechten en verplichtingen die samenhangen met het vastgoed is per saldo een rekening courantpositie ontstaan van € 46,1 miljoen.

De verwerking van de juridische splitsing heeft derhalve geen invloed op het eigen vermogen per 1 januari 2017 en het resultaat 2017.

Fusie

Holding de Key B.V. is op 31 december 2017 door middel van een juridische fusie samengegaan met Lieven de Stad B.V. te Amsterdam. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de

zogenaamde “pooling of interests”-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de “pooling of interests”-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2017. De vergelijkende cijfers over 2016 zijn tevens (pro forma) aangepast en opgenomen als netto vermogenswaarde onder de post ‘deelnemingen in groepsmaatschappijen’.

<i>x € 1.000</i>	
Eigen vermogen Holding de Key B.V. 31 december 2016	65.030
Eigen vermogen Lieven de Stad B.V. 31 december 2016	186.102
Eigen vermogen per 1 januari 2017	251.132

De samenstelling van de balans per 1 januari 2017 is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	Holding De Key B.V.	Lieven de Stad B.V.	Effect uniformering	Balans na uniformering
Vastgoedbeleggingen	28.481	310.314	338.795	338.795
Financiële vaste activa	11.090	5.564	16.654	16.654
Vlottende activa	92.603	3.824	96.427	96.427
Totaal activa	132.174	319.702	451.876	451.876
Eigen vermogen	65.030	186.102	251.132	251.132
Voorzieningen	113	-	113	113
Langlopende schulden	27.367	140.000	167.367	167.367
Kortlopende schulden	39.664	-6.400	33.264	33.264
Totaal passiva	132.174	319.702	451.876	451.876

De samenstelling van de winst- en verliesrekening over 2016 is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	Holding De Key B.V.	Lieven de Stad B.V.	Effect uniformering	Balans na uniformering
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	788	8.748	9.536	9.536
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.575	-	3.575	3.575
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-12	-	-12	-12
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.749	39.971	41.720	41.720
Netto resultaat overige activiteiten	203	-	203	203
Overige organisatiekosten en leefbaarheid	-3.219	-	-3.219	-3.219
Saldo financiële baten en lasten	-1.545	-	-1.545	-1.545
Belastingen	697	-1.141	-444	-444
Resultaat deelnemingen	1.030	-	1.030	1.030
Resultaat na belastingen	3.266	47.578	50.844	50.844

Schattingswijziging

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst- en

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

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

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

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2017

Vastgoedbeleggingen

<i>x € 1.000</i>	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB vast- goed in exploitatie
Aanschafprijs	1.506.204	108.761
Cumulatieve waardeverminderingen	1.999.535	382.425
Marktwaarde per 1 januari 2017	3.505.739	491.186
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	24.664	-8
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.560	-
Investerings	14.227	3.523
Desinvesteringen buitengebruikstelling - aanschafprijs	-4.979	-
Desinvesteringen buitengebruikstelling- waardeverandering	4.038	-
Desinvesteringen - aanschafprijs	-9.832	-45.978
Desinvesteringen - waardeverandering	-24.851	2.266
Waardeverandering	588.167	34.077
Sfeerovergang	-14.257	14.257
Totaal mutaties	574.618	8.138
<i>Stand per 31 december 2017</i>		
Aanschafprijs	1.372.816	224.057
Cumulatieve waardeverminderingen	2.707.541	275.267
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2017	4.080.357	499.324

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	2017	2016
Aanschafprijs	21.580	17.011
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.082	-13.398
Marktwaaarde per 1 januari	9.498	3.613
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringsen	25.963	24.311
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-24.656	-19.658
Overboeking naar kosten	2.559	-84
Overboeking onrendabel naar kosten	0	-48
Waardeverandering	1.483	1.364
Totaal mutaties	5.349	5.885
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafprijs	22.887	21.580
Cumulatieve waardeverminderingen	-8.039	-12.082
Marktwaaarde per 31 december	14.848	9.498
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.922	18.923
Voorziening onrendabel	-4.074	-9.425
	14.848	9.498

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 4.074 (2016: € 9.425) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 3.965 (2016: € 2.657) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	2017	2016
Aanschafprijs	10.848	11.199
Cumulatieve afschrijvingen	-2.094	-2.142
Boekwaarde per 1 januari	8.754	9.057
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringsen	674	403
- Buitengebruikstelling	-847	-754
Afschrijvingen	-713	-706
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	780	754
- Correctie afschrijving desinvesteringen	-	-
Mutaties in de boekwaarde	-106	-303
Boekwaarde per 31 december	8.648	8.754
Aanschafprijs	10.675	10.848
Cumulatieve afschrijvingen	-2.027	-2.094
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	8.648	8.754

Financiële vaste activa

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

<i>x € 1.000</i>	4.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	4.2 Vorderingen op groepsmaat- schappijen	4.3 Andere deelnemingen
Stand per 1 januari 2017	252.477	175.962	271
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Aflossing	-	-36.602	-
Herrubricering voorziening	156	-	-
Resultaat deelnemingen	25.658	-	-1
STAND PER 31 DECEMBER 2017	278.290	139.360	270

Bij de oprichting van Lieven de Stad B.V. per 28 december 2017 heeft Woonstichting De Key een kapitaalstorting verricht ad € 186,1 miljoen en een interne lening verstrekt ad € 140 miljoen. Deze transacties hebben plaatsgevonden onder gemeenschappelijke leiding. In overeenstemming met de toelichting in de waarderingsgrondslagen (zie paragraaf juridische splitsing) zijn deze transacties verwerkt alsof deze in 2016 hadden plaatsgevonden. Deze transacties zijn derhalve een onderdeel van de beginstand per 1 januari 2017.

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

4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogens- waarde per 31 december 2017	Netto vermogens- waarde per 31 december 2016
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100%	276.693	251.131
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,51%	1.597	1.346
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-
			278.290	252.477

4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Far West Projecten B.V.	3.760	4.074
Lieven de Stad B.V.	130.000	160.599
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	5.568	6.032
De Principaal B.V.	-	4.962
Far West Holding B.V.	32	34
Bouwloods de Principaal III B.V.	-	261
	139.360	175.962

De post 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' bestaat uit leningen van in totaal € 139,4 miljoen (2016: € 175,9 miljoen). Op de vordering Lieven de Stad B.V. ad € 130 miljoen (2016: € 140 miljoen) is een rentepercentage van 1,83% van toepassing. De einddatum van deze lening is 28 december 2031. De overige leningen hebben een vaste rente van 3,41%. De einddatum van deze leningen is 29 juni 2030.

Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen. De restant vordering van Lieven de Stad B.V. in 2016 ad € 20,6 miljoen in totaal betreft de interne lening die Woonstichting De Key had op de volgende groepsmaatschappijen: Holding De Key B.V., Bouwen de Principaal B.V. en Diensten De Key B.V. Deze interne leningen zijn in 2017 geheel afgelost.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande beleggingen bedraagt ultimo 2016 € 162,5 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de beleggingsportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2017. De IRS curve wordt per belegging bepaald. De beleggingsportefeuille bestaat uit langlopende overeenkomsten die zijn opgenomen onder de posten “vorderingen op groepsmaatschappijen (3.2 en 5.1)”. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2017 € 150,1 miljoen. Het verschil tussen € 139,4 miljoen en € 150,1 miljoen betreft het kortlopende deel van de leningen. Dit bedraagt in totaal € 10,8 miljoen.

4.3 Andere deelnemingen

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2017	Netto vermogenswaarde per 31 december 2016
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%	231	231
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	24	25
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			270	271

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

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

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)		
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V. *	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. *	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. *	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. **	Amsterdam	100,00%
Joint ventures (proportioneel opgenomen in consolidatie)		
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,51%
V.O.F. Deo Terrein *	Amsterdam	50,00%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V. *	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. *	Amsterdam	25,00%
Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)		
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburgermaatschappij C.V. *	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾

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

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

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

4.4 Latente belastingvorderingen

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

4.5 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.190	1.220
Overige vorderingen	41	42
	1.232	1.262

5.0 Voorraden

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</i>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.116	-
Bijzondere waardevermindering	-	-
	2.116	-
<i>Overige voorraden</i>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	9.166	10.477
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-440	-401
Bijzondere waardevermindering	416	407
	9.143	10.484
TOTAAL VOORRADEN	11.258	10.484

5.1 Onderhanden projecten

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Geactiveerde kosten	10.951	10.801
Af: gedeclareerde termijnen	-11.453	-10.975
Af: projectvoorzieningen	-	-
	-502	-174
Waarvan verantwoord onder kortlopende schulden	-502	-174

We verwijzen voor een nadere toelichting naar de post onderhanden projecten en de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	480	473
Beurs van De Key B.V.	10	10
Lloyd Hotel Beheer B.V.	-	7.235
Monumenten De Key B.V.	10	26
Lieven de Stad B.V.	-	975
De Principaal B.V.	16	-
Bouwloods De Principaal III B.V.	5	710
Driedee B.V.	-	81
Far West Holding B.V.	8	8
Far West Projecten B.V.	1.249	1.244
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	-	578
TOTAAL	1.777	11.339

Het bedrag van in totaal € 0,98 miljoen betreft rekening courant posities tussen Woonstichting De Key en de volgende groepsmaatschappijen: Holding De Key B.V., Exploitatiemaatschappij De Key B.V. en Bouwen De Principaal B.V. Deze groepsmaatschappijen zijn in 2017 gefuseerd met Lieven de Stad B.V.

6.2 Overige vorderingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Debiteuren	1.413	1.836
Overige vorderingen	841	970
	2.254	2.806

7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Kapitaal	-	-
Herwaarderingsreserve	2.965.255	2.487.162
Overige reserve	877.049	725.107
	3.842.303	3.212.269

Het overzicht groepsvermogen betreft het eigen vermogen volgens de geconsolideerde jaarrekening. Voor een aansluiting tussen geconsolideerd en enkelvoudig eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting 6.4 in de enkelvoudige jaarrekening.

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal van Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2017 € 45,- (2016 € 45,-).

7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	2.487.162	2.071.615
Gerealiseerde herwaarderding als gevolg van desinvesteringen	-27.760	-28.468
Resultaat boekjaar	505.853	444.015
STAND 31 DECEMBER	2.965.255	2.487.162

De overheveling van het vastgoed van Woonstichting De Key naar Lieven de Stad B.V. heeft juridisch gezien het volgende effect. Het aankoopbedrag van het overgehevelde bezit is gelijk aan de reële waarde van het vastgoed zoals gewaardeerd bij Woonstichting De Key voor het moment van overgang. Door de overgang neemt het bezit in Woonstichting De Key af en daarmee ook de herwaarderingsreserve voor in totaal € 144,4 miljoen. Omdat dit een transactie onder gemeenschappelijke leiding is wordt het effect verwerkt in de beginstand per 1 januari 2016. Zie voor een nadere toelichting de waarderingsgrondslagen.

7.3 Overige reserve

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Stand 1 januari	725.107	592.702
Gerealiseerde herwaarderding als gevolg van desinvesteringen	27.760	28.468
Resultaat	124.182	103.937
STAND 31 DECEMBER	877.049	725.107

De overheveling van het vastgoed van Woonstichting De Key naar Lieven de Stad B.V. heeft per saldo geen effect op het groepsvermogen. Derhalve neemt de overige reserve per 1 januari 2016 toe met een bedrag van € 144,4 miljoen. Zie voor een nadere toelichting de waarderingsgrondslagen.

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2017 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Van het resultaat, een winst van € 630,0 miljoen, is € 124,2 miljoen ten gunste van de overige reserves gebracht en € 505,8 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

Het enkelvoudige eigen vermogen weerspiegelt de juridische werkelijkheid. Het geconsolideerd eigen vermogen weerspiegelt de economische werkelijkheid. De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk en Stichting Loods 6 zijn in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen is daarom niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Woonstichting De Key	630.035	548.735
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	52	52
Stichting Loods 6	5.624	6.244
Resultaat van de groep	635.710	555.032

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Woonstichting De Key	3.842.304	3.212.269
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-291	-342
Stichting Loods 6	34.712	29.090
Vermogen van de groep	3.876.726	3.241.016

8.1 Schulden/Leningen aan overheids- en kredietinstellingen

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

Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Kortlopend deel langlopende schulden	32.588	64.422
	32.588	64.422

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Lieven de Stad B.V.	30.148	15.745
Driedee B.V.	6	-
De Principaal B.V.	-	3.121
	30.154	18.866

Betreft kortlopende schulden waarvan jaarlijks wordt bezien in hoeverre betreffende kasgeldleningen worden verlengd.

9.3 Overlopende passiva

<i>x € 1.000</i>	2017	2016
Nog te betalen rente geldleningen	17.949	18.990
Te verrekenen met bewoners	2.809	2.619
Vooruitontvangen onderhoud derden in VvE's	39	96
Vooruitontvangen huren	15.024	15.658
Nog te betalen kosten	15.015	16.217
	50.836	53.579

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

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing vennootschapsbelasting: elk der vennootschappen is volgens standaardvoorwaarden aansprakelijk de belasting te betalen van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

10 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2017	2016
Far West Holding B.V.	-155	-648
IJburgermaatschappij C.V.	24	110
IJ-mij beheer B.V.	-	-1
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-	-505
Stedenfonds Amsterdam B.V.	-	919
Lieven de Stad B.V.	25.538	51.741
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	251	-66
	25.658	51.550

Overige vermeldingen

Waardering en risico's

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

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 652.919 (2016: € 594.320) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	Periodiek betaalde beloning		Beloning betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Bonusbetaling		Totaal	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
L. Bobbe	158.475	153.252	21.471	20.928	-	-	-	-	179.946	174.180
A. J. van der Schaft	139.687	136.686	23.823	24.142	-	-	-	-	163.510	160.828
C. J. Medik	126.564	118.976	23.054	23.000	-	-	-	-	149.618	141.976
E.H.P Siersema	139.472	102.295	20.374	15.041	-	-	-	-	159.846	117.336
TOTAAL	564.198	511.209	88.722	83.111	-	-	-	-	652.920	594.320

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 77.520 (2016: € 69.034) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging		Overige kosten	
		2017	2016	2017	2016
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter	16.320	16.000	-	34
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter	12.240	12.000	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid	12.240	12.000	-	-
Mevrouw ir. M.A.A. Schoemaker	Lid	-	5.000	-	-
De heer drs. E. Spek	Lid	12.240	12.000	-	-
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Lid	12.240	12.000	-	-
Mevrouw E. Letter- Stomphorst MRE	Lid	12.240	-	-	-
		77.520	69.000	-	34

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonstichting De Key van toepassing zijnde regelgeving: Woningcorporaties.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woonstichting De Key is € 181.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

x € 1	L Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersema	
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	
<i>Bezoldiging</i>					
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	158.475	139.687	126.564	139.482	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.471	23.823	23.054	20.374	
		163.510	149.618	159.856	
Subtotaal	179.946	163.510	149.618	159.856	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	181.000	181.000	181.000	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
TOTAAL BEZOLDIGING	179.946	163.510	149.618	159.856	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
<i>Gegevens 2016</i>					
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/2 - 31/3	1/4 - 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	153.495	140.411	119.700	32.217	103.010
Beloningen betaalbaar op termijn	20.928	24.142	23.000	-	15.041
TOTAAL BEZOLDIGING 2016	174.423	164.553	142.700	32.217	118.051

De directeur Vastgoed had over de periode 1 februari 2016 tot en met 31 maart 2016 geen dienstbetrekking. Voor deze periode geldt dat de sectorale bezoldigingsnorm dient te worden gevolgd, daar de periode van 12 maanden zonder dienstbetrekking is verstreken. Het interimdienstverband is per 1 april 2016 overgegaan in een dienstverband. De periode van 1 februari 2016 tot en met 31-03-2016 is in de WNT verantwoording toegerekend aan een dienstverband, daar voor deze periode evenwel sprake is van de sectorale norm, welke op jaarbasis is geëvalueerd en getoetst. In de periode 1 februari 2016 tot en met 31-03-2016, bestond naar rato een overschrijding van € 3.283. Dit bedrag is toegekend aan de totale periode waarin de sectorale WNT norm van toepassing was, derhalve dus aan het dienstverband. Per saldo heeft gedurende deze periode geen overschrijding van het WNT-maximum plaatsgehad.

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>x € 1</i>	De heer mr. F.H.G. de Grave	Mevrouw dr. G. ter Horst	De heer drs. P.W. Ploegsma	Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmaker	De heer drs. E. Spek	Mevrouw drs. R.T. Kervezee	Mevrouw E. Letterhorst MRE
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Bezoldiging</i>							
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.320	12.240	12.240	-	12.240	12.240	12.240
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal	16.320	12.240	12.240	-	12.240	12.240	12.240
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100		18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING	16.320	12.240	12.240		12.240	12.240	12.240
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Gegevens 2016</i>							
Aanvang en einde functieervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.000	12.000	12.000	5.000	12.000	12.000	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-	-
TOTAAL BEZOLDIGING 2016	16.000	12.000	12.000	5.000	12.000	12.000	-

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2018 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key besloten om Stichting Beheer Hoogte Kadijk te fuseren met Woonstichting Lieven de Key. Deze fusie zal in 2018 plaatsvinden.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als bestuurder van Bouwloods De Principaal III B.V. besloten in te stemmen met het vennoten besluit tot opheffing van VOF Deo terrein. Deze entiteit zal in 2018 worden opgeheven.

In 2016 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder besloten tot liquidatie van Bouwloods De Principaal III B.V. Deze entiteit zal in 2018 worden geliquideerd.

Amsterdam, 28 juni 2018

was getekend:

algemeen directeur-bestuurder
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

L. Bobbe

was getekend:

Raad van Commissarissen,
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

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

Overige gegevens

Wettelijke winstverdeling

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

DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 worden gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Openingsbalans DAEB

Activa

x € 1.000

1 januari 2018

Vaste activa

Materiële vaste activa

DAEB vastgoed in exploitatie	4.080.357
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.802
	4.099.159

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen	7.372
Overige vorderingen	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	657.917
Interne lening	353.837
	1.019.126

Totaal vaste activa

5.118.285

Vlottende activa

Voorraden

Overige voorraden	416
	416

Vorderingen

Huurdebiteuren	2.364
Vorderingen op groepsmaatschappijen	379
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
Overige vorderingen	2.067
Overlopende activa	943
	5.753

Liquide middelen

129.440

Totaal vlottende activa

135.609

TOTAAL ACTIVA

5.253.894

De post interne lening betreft de lening die de DAEB tak heeft verstrekt aan de niet-DAEB tak. De interne lening heeft op 1 januari 2017 een omvang van € 400 miljoen. Gedurende 2017 is een bedrag van € 46,1 miljoen afgelost. Voor 2018 wordt een aflossing verwacht van € 87,8 miljoen. Dit bedrag is opgenomen onder de post vorderingen op groepsmaatschappijen.

Openingsbalans DAEB

Passiva

x € 1.000

1 januari 2018

Groepsvermogen

Kapitaal	-
Herwaarderingsreserve	2.965.255
Overige reserves	247.014
Resultaat boekjaar	630.035
Totaal groepsvermogen	3.842.304

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.074
Overige voorzieningen	157
Totaal voorzieningen	4.231

Langlopende schulden

Schulden/Leningen overheid	-
Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.207.575
Overige schulden	5.782
Totaal langlopende schulden	1.213.358

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	32.588
Schulden aan groepsmaatschappijen	107.224
Schulden aan leveranciers	2.417
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.780
Overige schulden	-
Overlopende passiva	48.993
Totaal kortlopende schulden	194.001

TOTAAL PASSIVA	5.253.894
-----------------------	------------------

De post schulden aan groepsmaatschappijen betreft grotendeels de afrekening van de administratieve splitsing tussen de DAEB en de niet-DAEB tak. Deze afrekening zal plaatsvinden na de vaststelling van de jaarrekening 2017.

Openingsbalans niet-DAEB

Activa

x € 1.000

1 januari 2018

Vaste activa

Materiële vaste activa

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	499.324
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	120
	499.444

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.648
---	-------

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.597
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.360
Andere deelnemingen	270
Latente belastingvorderingen	3.067
Overige vorderingen	1.232
Netto vermogenswaarde niet-DAEB (in verbindingen)	276.693
Interne lening	130.000
	422.219

Totaal vaste activa	930.312
----------------------------	----------------

Flottende activa

Vorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.116
Overige voorraden	8.726
	10.842

Vorderingen

Huurdebiteuren	468
Vorderingen op groepsmaatschappijen	118.622
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	20
Overige vorderingen	186
Overlopende activa	215
	119.512

Liquide middelen	185
------------------	-----

Totaal flottende activa	130.539
--------------------------------	----------------

TOTAAL ACTIVA	1.060.851
----------------------	------------------

De post netto vermogenswaarde in verbindingen niet-DAEB betreft het geconsolideerd eigen vermogen van Lieven de Stad B.V. Bij de oprichting van Lieven de Stad B.V. is een eigen vermogen gestort van € 186,1 miljoen. Zie voor nadere toelichting de paragraaf juridische splitsing in de waarderingsgrondslagen. De post interne lening betreft de lening die de niet-DAEB tak heeft verstrekt aan Lieven de Stad B.V. De interne lening heeft op 1 januari 2017 een omvang van € 140 miljoen. Gedurende 2017 is geen bedrag afgelost op deze lening. Voor 2018 wordt een aflossing verwacht van € 10 miljoen. Dit bedrag is opgenomen onder de post vorderingen op groepsmaatschappijen. In 2017 zijn de bestaande leningen tussen Woonstichting Lieven de Key en de verbindingen afgelost voor een bedrag van € 35 miljoen en daarmee geheel afgelost. De interne lening tussen de niet-DAEB tak en Lieven de Stad B.V. en de bestaande leningen bedragen in totaal € 175 miljoen.

Openingsbalans niet-DAEB

Passiva

x € 1.000

1 januari 2018

Groepsvermogen

Kapitaal	-
Herwaarderingsreserve	-
Wettelijke reserves	5.235
Overige reserves	592.865
Resultaat boekjaar	59.817
Totaal groepsvermogen	657.917

Voorzieningen

Voorziening deelnemingen	7.140
Totaal voorzieningen	7.140

Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen	353.837
Overige schulden	-11
Totaal langlopende schulden	353.826

Kortlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen	40.154
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
Overlopende passiva	1.814
Totaal kortlopende schulden	41.968

TOTAAL PASSIVA	1.060.851
-----------------------	------------------

Het eigen vermogen dat op 1 januari 2017 is ingebracht in de niet-DAEB tak bedraagt € 598,1 miljoen. De toename van het eigen vermogen per 31 december 2017 ad € 59,8 miljoen is gelijk aan het resultaat over 2017.

De post schulden aan groepsmaatschappijen betreft enerzijds de afrekening van de administratieve splitsing tussen de DAEB en de niet-DAEB tak. Deze afrekening zal plaatsvinden na de vaststelling van de jaarrekening 2017. Anderzijds de aflossing op de interne lening aan de DAEB tak komend jaar voor een bedrag van € 87,8 miljoen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie en de raad van commissarissen van Woonstichting Lieven de Key

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woonstichting Lieven de Key te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie “Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening”.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Lieven de Key zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden

hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 28 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA

Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2017

Redactie

Financiën, afdeling Administratie & Verslaggeving
en afdeling Planning & Control

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk

Quantes, Rijswijk

Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.dekey.nl