

Jaarstukken

2011

deKey



Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag			
1	Voorwoord: Goed herstel	4	
2	Verantwoording van de Raad van Commissarissen	6	
	Samenstelling Raad van Commissarissen	6	
	Commissies en werkwijze	7	
	Inhoudelijk toezicht	8	
	Governance	8	
	Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning	9	
	Verantwoording honorering Raad van Commissarissen	9	
3	Governance	11	
	Governance structuur	11	
	Verklaring bestuur	11	
	Governancecode	11	
	Tegenstrijdige belangen	12	
	Meldingsplichtige activiteiten	12	
	Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders	12	
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	12	
	Visitatie en overige kwaliteitsmetingen	13	
4	Huisvesten van de doelgroep	14	
	Omvang en ontwikkeling	14	
	Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling	15	
	Toewijzing 2011 en (bijzondere) verhuringen	15	
	Studentenhuisvesting	18	
	Huurachterstanden en schuldhulpverlening	18	
	Overlast, ontruiming en woonfraude	19	
	Klachten en geschillen	19	
5	Kwaliteit van woningen, projectontwikkeling en beheer	21	
	Kwaliteit van de voorraad	21	
	Energielabel	21	
	Projecten	21	
6	Verkopen	24	
	Verkopen	24	
	Verkoop uit bestaand bezit	24	
	Verkoop uit transformatie en nieuwbouw	24	
7	Kwaliteit in wijken en buurten	25	
	Wijkaanpak gemeente Amsterdam	25	
	Leefbaarheid naar doelgroep	25	
	Wonen en zorg	27	
8	Belanghebbenden	28	
	Prestatieafspraken met gemeenten	28	
	Huurderkoopels	28	
	Bewonersparticipatie	29	
	Adviesorganen	29	
	Stakeholders	30	
	Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden	30	
9	Organisatie	31	
	Organisatieontwikkeling	31	
	Reorganisatie	31	
	Organisatie in het kort	32	
	Ondernemingsraad	33	
10	Financiële continuïteit	35	
	Financieel beleid en beheer	35	
	Financieel overzicht (enkelvoudig)	35	
	Kengetallen	37	
	Kengetallen	38	
	Toelichting	39	
	Kengetallen	39	
	Rente (risico) management	40	
	Investeringen	40	
	Beleggingen (enkelvoudig)	40	
11	Verbindingen	41	
	Algemeen	41	
	Far West	41	
	Rechtmatigheidseisen ten aanzien van verbindingen	43	
	Waardering en risico's	43	

Jaarrekening 2011	45
Geconsolideerde jaarrekening 2011	47
• Geconsolideerde balans per 31 december 2011 (na resultaatbestemming)	48
• Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	50
• Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2011	51
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening	52
• Toelichting behorende tot geconsolideerde balans per 31 december 2011	60
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011	73
Enkelvoudige jaarrekening 2011	77
• Enkelvoudige balans per 31 december 2011 (na resultaatbestemming)	78
• Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011	80
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2011	81
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2011	82
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011	87
• Overige vermeldingen	89
Overige gegevens	89
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	90

Goed herstel

Goed herstel

2011 was voor De Key een bewogen jaar. In februari hebben we een reorganisatie moeten aankondigen die een forse aanslag op de organisatie heeft veroorzaakt. Dit heeft effect gehad op alle collega's en ook voor onze bewoners is dit niet onopgemerkt gebleven. De Key heeft afscheid moeten nemen van 100 collega's, waarvan 76 met een vast dienstverband. Daarnaast is het aantal projecten teruggebracht waardoor ook verwachtingen moesten worden bijgesteld. De ingrepen hebben voor De Key en haar bewoners, ondanks de hectische periode waarin De Key zich bevond, tot een positief resultaat geleid. Door het effectief uitvoeren van de noodzakelijke reorganisatie, een strikte sturing op projecten en het aanscherpen van de strategie is een goed herstel gerealiseerd. Tijdens de grote organisatieveranderingen in 2011 heeft De Key op het gebied van wonen en projectontwikkeling goed gepresteerd. De dienstverlening is tijdens de veranderingen grotendeels op orde gebleven. Dit blijkt ook uit het visitatierapport waarin De Key met een 6,8 wordt gewaardeerd, waarbij de maatschappelijke prestaties beoordeeld zijn met ruim een 7. Zowel het financieel operationeel resultaat als de omvang van het weerstandsvermogen zijn fors verbeterd. Dit zorgt ervoor dat De Key weer beter in staat is om haar toekomstige opgave te vervullen. Naast de dagelijkse activiteiten is in 2011 het besluit genomen de corporatie Far West op te heffen. Hierdoor is een derde van het Far West bezit per 1 januari 2012 overgedragen aan De Key.

Strategie

De Key richt zich de komende jaren op haar kerntaken: het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen in Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Almere. Deze ambitie is vertaald in een portefeuillestrategie. In deze strategie is voor de komende 10 jaar de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille met het daarmee samenhangende verhuur- en verkoopbeleid weergegeven. Binnen Wonen is het meerjarenbeleid vastgesteld voor beheer, leefbaarheid en onderhoud. De onderhoudsplanning is vastgelegd in technische meerjarenplanningen per complex. Net als voorgaande jaren zet De Key zich met een gebiedsgerichte aanpak in voor waardevolle wijken.

Successen in wonen en leefbaarheid

In Amsterdam, Zandvoort, Almere, Bloemendaal en Den Haag heeft De Key 618 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 449 huurwoningen en 169 koopwoningen. Van de nieuwe opleveringen zijn 190 woningen bestemd voor de huisvesting van studenten. De Key beheert inmiddels dagelijks circa 7.300 studentenwoningen. Met de lancering van het vernieuwde studentenwoningweb is het aanbiedingsproces van studentenwoningen in Amsterdam verder gedigitaliseerd. De Key heeft het aantal beheerders in de wijken verhoogd en het aantal kantoormedewerkers verminderd. De directere betrokkenheid en aanspreekbaarheid in de wijken draagt bij aan de leefbaarheid. De Key is daarnaast actief betrokken bij een flink aantal wonen-gerelateerde leefbaarheidsprojecten. Het project 'portiekportiers' waarbij kinderen actief betrokken worden in de wijken is hiervan een mooi voorbeeld. Naast de verhuur aan haar primaire doelgroep wil De Key de komende jaren extra woningen beschikbaar stellen voor de middeninkomens. Dit gebeurt zowel door de verhoging van het aantal koopwoningen als door het toepassen van het verruimde huurbeleid, waardoor meer woningen in het geliberaliseerde segment beschikbaar komen.

Met stakeholders zijn prestatieafspraken geëvalueerd en is de nieuwe ambitie van De Key besproken. Het tijdig gebruik maken van elkaars kennis heeft centraal gestaan. Door elkaar vroegtijdig te betrekken kunnen overlast en ontruiming worden voorkomen en hebben bewoners daadwerkelijke zeggenschap in de leefbaarheid van hun buurt.

Bouwen aan de voorraad

De wijziging van de koers heeft centraal gestaan bij de sturing van de projectenportefeuille in 2011. De Key heeft expliciete keuzes gemaakt ten aanzien van het voortzetten, vertragen dan wel stopzetten van bestaande projecten. Een aantal projecten is in goed overleg met de betrokken gemeenten en stadsdelen aangepast. De Key bouwt verder aan de toekomst voor haar doelgroepen. In 2011 zijn 863 woningen in aanbouw. 222 vrije sector woningen zullen in 2012 worden opgeleverd. Daarnaast worden 154 studentenwoningen verwacht in 2013. De toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden zullen in toenemende mate afhangen van de financiële ruimte die De Key weet te realiseren. Het herstel in 2011 draagt hieraan positief bij.

Financieel resultaat 2011

Het jaarresultaat 2011 is sterk verbeterd ten opzichte van 2010. De exploitatie verbeterde van € 11 naar €30 miljoen en het totaal resultaat inclusief waarde mutaties steeg tot € 167 miljoen. Dat de verbetering breed in de resultatenrekening zichtbaar is geeft vertrouwen. Zowel exploitatieresultaat, verkoopresultaat, mutatie actuele waarde als resultaat deelnemingen laten positieve ontwikkelingen zien ten opzichte van het vorige verslagjaar.

De exploitatie van het vastgoed is in 2011 nadrukkelijk verbeterd en is een essentiële pijler onder onze financiële positie. Beheersing van kosten en toename van huren hebben tot de stijging van het exploitatieresultaat in 2011 geleid. De personeel- en organisatiekosten zijn in totaal met € 11 miljoen structureel afgenomen. Hiervan heeft € 6 miljoen in 2011 direct aan het resultaat bijgedragen en bestond € 5 miljoen uit reorganisatie- en afvloeiingskosten.

Organisatie

In 2011 is De Key in staat gebleken om tegelijkertijd grondig te verbouwen als ook de operatie bij te stellen en goed draaiend te houden. Dit wordt ook bevestigd door de eerder genoemde uitkomsten van de visitatie en het MQM 2011 kwaliteitslabel. Zonder de inspanning van alle collega's bij De Key was dit ondenkbaar geweest. Het is een prestatie van formaat om met een reorganisatie van deze omvang tegelijkertijd de prestaties en continuïteit te realiseren. De directie spreekt haar grote dank en waardering uit voor de getoonde inzet en flexibiliteit van alle collega's en de wijze waarop met de onlosmakelijk verbonden onzekerheid is omgegaan. Ook de collega's die zijn vertrokken bedanken we nadrukkelijk.

Onze omgeving is in beweging en er zijn veel onzekerheden in de sector. De effecten van nieuwe wetgeving en overheidsbezuinigingen op het gebied van wonen zijn nog lastig in te schatten. Er heerst wel een gure wind. De economische recessie laat zich hard voelen in de woningmarkt en bouwsector en mogelijk extra bezuinigingsmaatregelen zoals opgenomen in het Lente-akkoord leggen ook een claim op de corporaties. De resultaten van De Key in 2011 verbeteren onze uitgangspositie en versterken ons vertrouwen om ook in de komende jaren goed te kunnen presteren en om te kunnen gaan met de bewegingen in onze omgeving.

De Key staat voor goed wonen sinds 1868. Wij zullen ons blijvend hard maken voor goed en betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen in Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Almere. Onze bewoners kunnen op ons rekenen.

Rob Haans,

algemeen directeur-bestuurder

Amsterdam, 25 mei 2012

Verantwoording van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en het bestuur met raad ter zijde te staan.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van De Key omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Beide documenten zijn op de website www.dekey.nl in te zien.

In dit hoofdstuk van het jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken in 2011.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van De Key bestond in 2011 uit de volgende zeven personen:

Tabel 1 Samenstelling Raad van Commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboortejaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
de heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	1955	2010	2013	1e termijn
mevrouw drs. S. Groenewegen*	Vice- voorzitter Lid Audit Commissie Lid Remuneratiecommissie	1952	2003	2011	2e termijn
de heer C. Blankestijn	Lid RvC Lid Audit Commissie	1956	2007	2012	2e termijn
de heer R.T.M. van Genugten*	Lid op voordracht van huurders- vereniging Arcade in RvC Lid Commissie Projectontwikkeling	1960	2003	2011	3e termijn
de heer prof. ir. W. Patijn	Lid RvC Lid Commissie Projectontwikkeling	1947	2009	2013	2e termijn
mevrouw K. Rosielle MBA	Lid RvC Lid Commissie Projectontwikkeling	1952	2008	2013	2e termijn
de heer drs. L.H.G. Platvoet	Lid op voordracht van huurders- vereniging Arcade in RvC	1951	2003	2012	3e termijn
de heer D.J. Elders	Lid RvC Lid Commissie Projectontwikkeling	1964	2012	2015	1e termijn
mevrouw T.E. Monzón	Lid RvC Lid Audit Commissie	1967	2012	2015	1e termijn

* afgetreden per 31/12/2011

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het beroep en de nevenfuncties van de zeven leden in 2011:

Tabel 2 Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	Beroep	Nevenfuncties
de heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter Orde van Medisch Specialisten Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht ARTIS • Commissaris SADC (Schiphol Area Development Corporation) • Lid Raad van Advies OVG Projectontwikkeling BV • Lid Raad van Advies Otto Uitzendorganisatie • Lid Raad van Beheer Pantar Arbeidsbemiddeling • Vice-voorzitter Raad van Toezicht NTR • Voorzitter Raad van Toezicht Verweij-Jonker Instituut • Voorzitter Bestuur Coöperatie PGGM • Voorzitter Raad van Toezicht Sectorinstituut Bibliotheken • Lid Raad van Advies Conclusion B.V • Voorzitter bestuur de Ateliers te Amsterdam • Lid Raad van Advies farmaciebedrijf Astra Zeneca • Lid Raad van Advies Apotheekzorg bv
mevrouw drs. S. Groenewegen	Lid Groepsraad HEC ROI, senior adviseur bij Het Expertise Centrum (HEC) te Den Haag	<ul style="list-style-type: none"> • Vice-voorzitter Raad van Toezicht Amarantis Onderwijsgroep • Vereffenaar Scholingsfonds voor Kunst en Cultuur (SFKC) • Lid Raad van Toezicht OBA
de heer C. Blankestijn	Directeur Informatiemanagement & -technologie bij Nederlandse Spoorwegen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid Spoorweg Pensioenfonds • Voorzitter Auditcommissie Spoorweg Pensioenfonds
de heer R.T.M. van Genugten	Senior beleidsmedewerker belangenbehartiging, Nederlandse Woonbond	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Advies landelijke Huurcommissie
de heer prof. ir. W. Patijn	Architect Hoogleraar Faculteit Bouwkunde Technische Universiteit te Delft	<ul style="list-style-type: none"> • Stadsbouwmeester gemeente Delft • Voorzitter Kwaliteitsteam gemeente Middelburg • Lid Adviesraad Erfgoedbalans
mevrouw K. Rosielle MBA	Zelfstandig adviseur en interim-manager Interim-bestuurder Huis en Erf	<ul style="list-style-type: none"> • Commissaris bij Kwintes Zorg Groep • Commissaris bij RIBW Amstelland Kennemerland
de heer drs. L.H.G. Platvoet	Senior adviseur bij BMC advies, management	<ul style="list-style-type: none"> • Mede-eigenaar en redacteur Odyssee Reisgidsen

Commissies en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft drie commissies ingesteld. Dit zijn de Remuneratiecommissie, Commissie Projectontwikkeling en Audit Commissie. De commissies bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Middels verslagen en terugkoppeling van de commissies in de vergadering wordt de Raad op de hoogte gebracht van de beraadslagingen en bevindingen. Voor de Audit Commissie en de Commissie Projectontwikkeling zijn reglementen aanwezig.

De twee commissarissen die benoemd zijn op voordracht van Huurdersvereniging Arcade, de heren R.T.M. van Genugten en L.H.G. Platvoet, hebben voeling gehouden met het brede werkveld van de huurdersorganen de Zandvoortse Huurdersvereniging (ZVH) en het bestuur van Arcade. Tevens hebben zij als aandachtspunt het onderwerp integriteit. De huurderscommissarissen hebben met de organisatie gesproken over het huur- en verkoopbeleid.

Remuneratiecommissie

De voorzitter, de heer F.H.G. de Grave, en vice-voorzitter, mevrouw S. Groenewegen, vormen de Remuneratiecommissie die de Raad adviseert over taken, prestatieafspraken en de beloning van de bestuurder van De Key en het beloningsbeleid van de directie.

Commissie Projectontwikkeling

De heer W. Patijn, mevrouw K. Rosielle en de heer R.T.M. van Genugten vormen de Commissie Projectontwikkeling die de Raad van Commissarissen over projecten adviseert. Zij hebben daarvoor onder andere overleg gevoerd met de directeur Projectontwikkeling en de bestuurder aangaande de vraagstukken op het gebied van vastgoed- en projectontwikkeling. De commissie is in 2011 vijf maal bijeen geweest ter voorbereiding van de vergadering van de Raad van Commissarissen.

Audit Commissie

De Audit Commissie, bestaande uit de heer C. Blankestijn en mevrouw S. Groenewegen, is acht keer bijeen geweest. De Audit Commissie vergadert in aanwezigheid van de bestuurder en de manager CT&I. Bij de voorbereiding van het jaarverslag en de managementletter zijn de externe accountants aanwezig. Tevens is een externe aanwezig geweest in het kader van de bespreking van het financieringsplan. Belangrijke onderwerpen van gesprek in deze commissie waren naast de gebruikelijke financiële rapportages, de versterking van de AO/IC, de borgingsruimte in relatie tot grote investeringsbeslissingen en de risicoanalyse op portefeuilleniveau.

Vergaderingen Raad van Commissarissen

In 2011 is de Raad van Commissarissen acht maal in vergadering bijeen geweest. Terugkerende thema's in de vergaderingen waren de financiële ontwikkelingen, herijking van de ondernemingsstrategie, de projectenportefeuille en portefeuillestrategie, het verbeterprogramma en de reorganisatie.

Bij de vergaderingen van 14 april en 25 mei 2011 was de externe accountant aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en de jaarrekening 2010.

Enkele malen vonden de vergaderingen (gedeeltelijk) buiten aanwezigheid van de bestuurder plaats in het kader van de afhandeling van de juridische procedures met de ex-bestuurder en ex-directeur, de zelfevaluatie en de aanpassing van het aftreedrooster.

Bij de vergadering van 16 november waren bij het agendapunt CFV de heer J. van der Moolen en mevrouw. T. van den Berg van het Centraal Fonds Volkshuisvesting aanwezig. Tevens was in deze (en de voorafgaande) vergadering de heer J. Conijn van Ortec aanwezig bij de bespreking van de portefeuillestrategie.

Er is enkele malen gesproken door de voorzitter en vicevoorzitter met de Ondernemingsraad (OR), onder andere in het kader van de reorganisatie en hieraan gerelateerde brieven van de OR. Tevens is door een delegatie van de Raad gesproken met een delegatie van Adviesraad de Bouwmaatschappij.

Op de gebruikelijke momenten zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen, zoals de vaststelling van de jaarstukken 2010 in mei 2011 en de begroting 2012 in december 2011. Ook is gesproken over zaken op het gebied van volkshuisvesting en bedrijfsvoering en zijn onder andere besluiten genomen over het reorganisatieplan, portefeuillestrategie, update strategisch beleidsplan, diverse investeringsvoorstellen voor projecten, beëindiging Far West, het opheffen van een aantal verbindingen, jaarlijkse limieten, visitatie en aanpassing van het bestuurs- en directiestatuut. Door middel van het jaarverslag heeft de bestuurder de Raad geïnformeerd over de werkzaamheden van de Geschillencommissie.

Inhoudelijk toezicht

Kaders en informatievoorziening

In de statuten, het reglement van de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement staan de kaders en werkwijze geformuleerd. Deze documenten zijn terug te vinden op de website van De Key. Deze documenten vormen samen met BBSH, Strategisch Meerjarenbeleidsplan, Jaarplan 2011 en de (Meerjaren)Begroting het toetsingskader voor de Raad.

In 2011 is verder gewerkt aan het verstevigen van het toetsingskader:

- Aan het kader zijn toegevoegd de portefeuillestrategie 2011-2020 en richtlijnen over bij welke wijzigingen bij lopende projecten investeringsvoorstellen (opnieuw) ter goedkeuring aan de Raad worden voorgelegd.

- Naar aanleiding van de Meerjarenbegroting 2011-2015 is de projectenportefeuille herijkt en daarmee is een kader vastgesteld voor de aansturing van de projecten in 2011 en verder.
- Aan de hand van het verbindingsstatuut is een evaluatie uitgevoerd. Deze evaluatie heeft geleid tot besluitvorming om artikelen in het verbindingsstatuut nader te concretiseren en tot het opheffen van een aantal verbindingen.

De Raad toetst de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave van De Key aan bovengenoemde kaders. Zoals gebruikelijk is de Raad van Commissarissen elk kwartaal via de algemene rapportages op de hoogte gehouden van het financieel, volkshuisvestelijk en maatschappelijk reilen en zeilen van De Key.

Toezicht op beleid

Eind 2009 heeft de Raad van Commissarissen besloten tot een koerswijziging, waarbij de focus ligt op de volkshuisvestelijke taak van De Key, op gebiedsgericht werken en bouwen met een sociale doelstelling. Er is in de beleidsuitwerking veel aandacht gegeven aan de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen naast de operationele en financiële doelstellingen. Dit heeft geresulteerd in het Strategisch beleidsplan 2010-2014. In 2011 is dit plan geactualiseerd. Daarbij is met name aandacht besteed aan de onderwerpen huurbeleid, duurzaamheid, gebiedsstrategie en doelgroepen.

Met de vaststelling van de portefeuillestrategie is een belangrijk kader voor de komende jaren vastgesteld. De Key heeft een wensportefeuille opgesteld die zo optimaal mogelijk voldoet aan haar volkshuisvestelijke doelstellingen binnen de gestelde financiële randvoorwaarden. Hiermee zijn tevens het huurbeleid en het verkoopbeleid, waarover door de Raad uitgebreid is gediscussieerd, vastgesteld.

Het toezicht op de verbindingen heeft de aandacht van de Raad gehad en hierover is gerapporteerd. Verantwoording vindt plaats door middel van het jaarverslag.

Voor het verkrijgen van zekerheid over de realisatie van de doelstellingen zijn in 2011 meerdere audits uitgevoerd waarover is gerapporteerd aan de Raad.

In de vergaderingen is, mede in het kader van het herstelplan, speciale aandacht besteed aan de financiële continuïteit, financiering, herijking van de projectenportefeuille en verbetering van de bedrijfsvoering, inclusief reorganisatie. Helaas bleken drastische aanpassingen in de organisatie niet te vermijden.

De Raad is van mening dat De Key de juiste richting heeft ingeslagen en dat er sprake is van sterk herstel, ondanks dat er ook nog veel werk te verrichten valt.

Governance

Governancecode

De Raad van Commissarissen onderschrijft de Aedescode en de Governance Code. Governance is een regelmatig terugkerend

onderwerp voor de Raad. De in 2011 gewijzigde code heeft invloed gehad op het rooster van aftreden, dat medio 2011 is aangepast. Voor enkele onderwerpen geldt dat De Key hiervan afwijkt en dat dit een bewuste keuze was van de Raad. Dit is in hoofdstuk 3 Governance verder toegelicht.

Zelfevaluatie

In 2011 heeft de raad tweemaal het eigen functioneren geëvalueerd. In april gebeurde dat op basis van de voorbereiding van eind 2010. Onderwerpen daarbij waren o.a. de vergaderdiscipline, het overschrijden van de lengte van de vergaderingen en de onderlinge verhoudingen. Tevens is gesproken over het signaal van de Ondernemingsraad dat in samenhang met de reorganisatie discussie is in de organisatie over rol en functioneren van de Raad.

Eind 2011 hebben de gebruikelijke evaluatiegesprekken tussen de leden en de remuneratiecommissie plaatsgevonden als voorbereiding op de gezamenlijke zelfevaluatie. Tevens is door de commissies een evaluatie van het eigen functioneren opgesteld. Uit de evaluatie is het idee ontstaan een gesprek te organiseren met een andere Raad van Commissarissen in een vergelijkbare situatie.

(Her)benoeming

De zittingsperiode van een lid van de Raad van Commissarissen is gesteld op ten hoogste vier jaar. Een aftredende commissaris kan volgens de statuten maximaal twee maal worden herkozen met volgens de statuten van De Key een maximale zittingsduur van tien jaar. In 2011 is de nieuwe Governancecode in werking getreden waarin de termijn wordt beperkt tot acht jaar. Dit heeft mede geleid tot een aangepast aftreedschema. Twee leden, mevrouw Groenewegen en de heer Van Genugten, die inmiddels acht jaar zitting hadden in de raad zijn eind 2011 afgetreden.

In 2011 heeft de werving plaatsgevonden voor twee nieuwe commissarissen; één op voordracht van Huurdersvereniging Arcade en één lid voor de Audit Commissie. Voor de werving is het profiel geactualiseerd. Dit profiel is te vinden op de website. Voor beide procedures is gebruik gemaakt van hetzelfde externe bureau en is geadverteerd in landelijke dagbladen. De heer D.J. Elders en mevrouw T.E. Monzón zijn benoemd met ingang van 1 januari 2012.

Integriteit en onafhankelijkheid

Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is voldaan aan de criteria die gelden ten aanzien van onafhankelijkheid. De heer Van Genugten is vanwege zijn werkzaamheden voor de Woonbond feitelijk betrokken bij volkshuisvestingsaangelegenheden en is in formele zin niet onafhankelijk. Tevens kan bij enkele commissarissen vanwege beroep of nevenfuncties sprake zijn van belangenverstrengeling in de zin van de Aedescode. Afsproken is dat indien nodig verschoning plaatsvindt. Dit heeft zich het afgelopen jaar niet voorgedaan. Er zijn in het verslagjaar geen besluiten genomen tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad spelen.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur- bestuurder. Sinds najaar 2008 is KPMG de accountant van De Key. In 2008 is een overeenkomst afgesloten voor één jaar; in 2009 is dit verlengd met drie jaar. Hierdoor kan (volgens de regels van de governancecode) na vier jaar weer een nieuwe accountantsselectie plaatsvinden. Elk jaar wordt het proces van de totstandkoming en controle van de jaarrekening besproken met de Audit Commissie en het bestuur en wordt hiervan verslag gedaan in de vergadering van de Raad van Commissarissen over de jaarrekening. Er zijn door de externe accountant het afgelopen jaar, naast de controlewerkzaamheden, enkele andere werkzaamheden verricht. Dit betreft ondersteuning bij het risicomanagementbeleid en het afgeven van subsidieverklaringen.

Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Dit wordt voorbereid door de remuneratiecommissie, bestaande uit voorzitter en vicevoorzitter. De commissie heeft ten behoeve van het gesprek met de bestuurder vooraf gesproken met de leden van de Raad van Commissarissen.

In het gesprek met de per 1 januari 2011 aangetreden bestuurder zijn de volgende thema's aan de orde geweest:

- de opgave van de bestuurder van De Key;
- het veranderproces;
- wisselwerking van bestuurder en Raad van Commissarissen;
- afspraken.

De Key conformeert zich aan sectorbrede beloningscode. De beloning van de bestuurder valt binnen de code en bedroeg in 2011 € 188.000 (de beloning bestaat uit brutoloon, vakantiegeld en eindejaarsuitkering). De beloning omvat geen variabele componenten. Er zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan de bestuurder.

Verantwoording honorering Raad van Commissarissen

Per 1 juli 2010 geldt de nieuwe honoreringscode voor commissarissen in woningcorporaties. De honorering wordt bepaald door de zwaarte van de corporatie. De Key valt in de hoogste categorie. Dit betekent een maximum van € 12.000 per jaar, met een mogelijke toeslag voor voorzitter en vicevoorzitter. Voor zittende commissarissen geldt de code vanaf de eerstvolgende herbenoeming of uiterlijk per 1 januari 2012. De Raad conformeert zich aan deze code en heeft met ingang van 1 januari 2011 een nieuwe bezoldiging vastgesteld die hieraan voldoet.

Tabel 3 *Honorering Raad van Commissarissen*

Naam	Honorering (in €)	ZvW premie (in €)
de heer mr. F.H.G. de Grave	15.000	1.163
mevrouw drs. S. Groenewegen	13.500	1.046
de heer C. Blankestijn	11.137	863
de heer R.T.M. van Genugten	11.137	863
de heer prof. ir. W. Patijn	11.137	863
mevrouw K. Rosielle MBA	11.137	863
de heer drs. L.H.G. Platvoet	11.137	863

Totaal is in 2011 € 90.709 aan vergoedingen (inclusief sociale lasten) betaald. Er zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan leden van de Raad.

Tot slot

De Raad is zich er terdege van bewust dat 2011 voor woningbouwcorporaties een lastig jaar is geweest. De economische crisis, welke zich in nog stevigere mate manifesteert in de onroerend goed sector, stelt corporaties voor grote uitdagingen, terwijl tegelijk de noodzaak invulling te geven aan hun kerntaak, namelijk te voorzien in huisvesting voor mensen die daar zelf minder goed toe in staat zijn, toeneemt. Voor De Key kwam daar bij de verwerking van de consequenties van in het verleden in andere omstandigheden genomen besluiten.

Van de medewerkers van De Key is in 2011 dan ook veel gevraagd, dat realiseert de Raad zich heel goed. Onze waardering voor de inzet van alle betrokkenen bij De Key is des te groter. Wij zijn ervan overtuigd dat De Key in 2012 sterker en krachtiger invulling kan geven aan haar taken en maatschappelijke verantwoordelijkheden.

Hoogachtend,

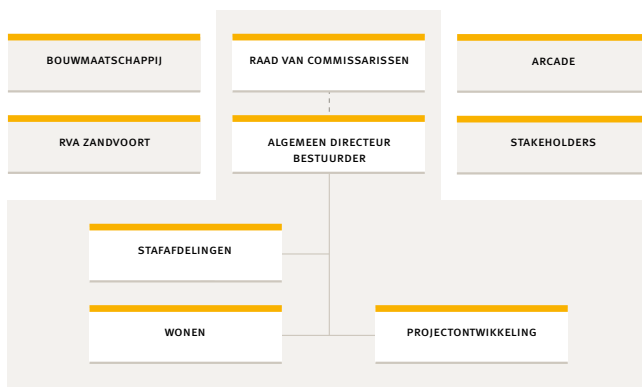
Mr. F. H. G. de Grave
Voorzitter Raad van Commissarissen

Amsterdam, 25 mei 2012

Governance

Governance structuur

De Governance structuur van De Key is hieronder schematisch weergegeven:



*Voor een uitgebreider organisatieschema wordt verwezen naar hoofdstuk 9

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn omschreven in de statuten van Woonstichting De Key. Aan de besluitvorming van het bestuur gaat een intern proces vooraf waarin de nodige beheersingsmaatregelen aanwezig zijn die de kwaliteit van de besluitvorming waarborgen. Het investeringscomité speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming van de besluitvorming voor het doen van investeringen. Een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van investeringen boven een limiet van € 10 miljoen is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Een en ander is verder uitgewerkt in de reglementen van bestuur en directie. Hierin staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2011 zijn 91 directievoorstellen voorgelegd aan de directie en zijn hierover besluiten genomen. Er zijn geen afzonderlijke bestuursbesluiten genomen.

De manager CT&I (Control, Treasury en Informatie) heeft directe verbinding met de Audit Commissie van de RvC. Hij neemt deel aan de vergaderingen van de Audit Commissie en de RvC. Eén en ander is vastgelegd in het controllerreglement.

Algemeen directeur- bestuurder

Met ingang van 1 januari 2011 is de heer Rob Haans (1961) benoemd als algemeen directeur- bestuurder. Er is gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een jaarlijkse beoordeling en een grondige evaluatie in het achtste jaar.

Nevenfuncties

- Hilverzorg Hilversum, lid Raad van Toezicht (sinds 2001);
- Roelsefonds, goede doelen stichting zorginnovatie, voorzitter stichtingsbestuur (sinds 2007);
- Uitgeverij Bas Lubberhuizen, lid bestuur (sinds 2011).

Functies gerelateerd aan het werk

- Diverse commissariaten van deelnemingen (o.a. VvE-beheer Amsterdam en Beurs van Berlage);
- Lid algemeen bestuur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- Lid ledenraad Far West;
- Bestuurslid Stichting Brasa.

Verklaring bestuur

Het bestuur van De Key verklaart dat haar middelen, batige saldi daaronder begrepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 en 22 van het BBSH, uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Governancecode

Woonstichting De Key onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen voor het inrichten van haar organisatie. In 2011 is een aangepaste code in werking getreden. Het principe over maatschappelijke verantwoordelijkheid en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden is aangepast. De werkwijze van De Key past binnen de aangepaste Code.

De Key wijkt bewust af van de volgende punten uit de Governancecode:

- Op het punt van een benoemingstermijn van vier jaar voor de bestuurder is bij benoeming van de nieuwe bestuurder gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een jaarlijkse beoordeling en een grondige evaluatie in het achtste jaar;
- Het overzicht in het remuneratierapport omvat niet elk jaar alle onder II.2.4. van de code genoemde elementen;
- Er is geen reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissie bestaat doorgaans uit de voorzitter en vice-voorzitter, maar bij wervingen wordt de samenstelling opnieuw bepaald.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in het verslagjaar geen besluiten aan de Raad van Commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen die van materiële betekenis zijn voor de corporatie en/of de bestuurder. Tevens zijn geen besluiten genomen tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad spelen en is er geen sprake geweest van transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de Raad die niet zijn voorgelegd aan de Raad.

Meldingsplichtige activiteiten

In 2011 heeft De Key correspondentie gevoerd met het Ministerie van VROM/WWI inzake de meldingsplicht uit MG2001-26 (nevenactiviteiten). Een inventarisatie van alle (mogelijke) nevenactiviteiten is overhandigd. Tevens heeft De Key aangegeven hoe wordt omgegaan met de verschillende dossiers. In de correspondentie zijn onder andere de volgende twee nevenactiviteiten gemeld, te weten het gerechtsgebouw in Osdorp en de tijdelijke exploitatie van het golfterrein op de locatie Amstelborgh/Borchland. In 2012 is de correspondentie over deze dossiers voortgezet. In 2011 heeft De Key geen nieuwe meldingsplichtige activiteiten opgestart c.q. ondernomen.

Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders

De horizontale dialoog met en verantwoording aan diverse stakeholders is bij De Key door verscheidene overlegorganen geborgd. Dit zijn de Bouwmaatschappij, Raad van Advies EMM en huurdersorganisatie Arcade. De Key heeft in 2011 daarnaast diverse bijeenkomsten met stakeholders georganiseerd, waaronder bewonerscommissies, stadsdelen, maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid. In hoofdstuk 8 wordt een overzicht gegeven van de activiteiten per stakeholder.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

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

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

- Op strategisch niveau de meerjarendoelstellingen uit het Strategisch Beleidsplan (update 2011) te vertalen in een vastgoedopgave. Deze portefeuillestrategie vormt daarmee het strategische kader voor vastgoedsturing voor de komende jaren. De portefeuillestrategie beschrijft de wensportefeuille en de veranderopgave om tot die wensportefeuille te komen. Daardoor heeft De Key beschreven voor de periode 2011 t/m 2020 welk deel van de voorraad De Key gaat doorexploiteren, renoveren, bouwen en verkopen;
- Het integriteitbeleid is in 2011 besproken in de Raad van Commissarissen. De gedragscode 'Zo Werkt het bij De Key' is door De Key op haar website geplaatst, evenals de klokkenluidersregeling. Tevens is dit thema een vast onderdeel geweest van de directievergaderingen en afdelingsoverleggen;
- In 2011 is gewerkt aan een financieringsplan in het verlengde van de vastgestelde portefeuillestrategie en wet- en regelgeving rondom daeb/niet daeb. Dit plan wordt naar verwachting in 2012 vastgesteld;
- In 2011 is het risicomanagementbeleid van De Key beschreven. Begin 2012 is dit beleid besproken in de Audit Commissie. In 2012 zal de vertaling van het beleid naar de operationele processen en de rapportage over de risico's centraal staan;
- In 2011 is het opstellen van de technische meerjarenplannen afgerond (zie voor een verdere toelichting hoofdstuk 5);
- Op operationeel niveau is gestart met het aanpassen van de procedures en handleidingen aan de nieuwe organisatie. Tevens is een nieuw procuratieschema voor de nieuwe organisatie vastgesteld waarin expliciet ook de verantwoordelijkheid ten aanzien van handelingen met verbonden ondernemingen is opgenomen.

Daarnaast heeft De Key haar rapportagefrequentie verhoogd. Vanaf juli 2011 worden maandrapportages opgesteld waardoor De Key in staat is op essentiële indicatoren in haar bedrijfsvoering sneller te reageren.

Gedurende 2011 zijn de leidinggevendenden via intranet in staat gesteld om dagelijks de afdelingskosten en de door hun benoemde KPI's te volgen. Deze vorm van operationele sturing zal de komende jaren verder worden uitgewerkt voor complex-exploitaties en andersoortige kosten. Hiermee wordt op gedetailleerd niveau een verband gelegd met de begroting en de realisatie van de KPI's in de jaarplannen.

In 2011 zijn aan de hand van het verbindingsstatuut de verbonden ondernemingen geëvalueerd. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 11. Daarnaast is in december een informatieoverzicht opgesteld voor de verbindings, waarin zowel de benodigde informatie als de waarderingsgrondslagen zijn

opgenomen. Hiermee heeft De Key haar financiële verslaggevingregels gecommuniceerd met haar verbindingen.

De Key zet interne audits in als aanvullende beheersingsmaatregel. De wijze waarop de audits tot stand komen ligt vast in een auditbeleidsplan. In 2011 is de opvolging op de aanbevelingen over 2010 gecontroleerd en zijn 10 specifieke audits uitgevoerd. De resultaten van de audits zijn besproken in directie en RvC. De hieruit volgende aanbevelingen worden gedurende het jaar gemonitord.

De analyse en aanbevelingen uit het opgestelde risicomanagementbeleid, de interne audits en de managementletter van de accountants vormen een goede basis om in 2012 zowel de huidige risicomaatregelen als analyse waar nodig te verbeteren en te actualiseren.

Visitatie en overige kwaliteitsmetingen

Visitatie

Na een uitvoerige selectie van het visitatiebureau in het derde kwartaal 2011 is in het vierde kwartaal gestart met de conform Aedes Code uit te voeren visitatie. De selectie is gecoördineerd door een begeleidingscommissie, waarin ook één van de commissarissen zitting heeft. De Key heeft gekozen voor Cognitum (voorheen Resources Global Professionals). Begin 2012 zijn alle gegevens aangeleverd en het visitatierapport was in april 2012 gereed. De Key scoort over de periode 2008-2011 een 6,8. Ondanks de hectische periode waarin De Key zich bevond, zijn de maatschappelijke prestaties beoordeeld met ruim een 7. Bij de onderdelen presteren naar vermogen en governance blijkt dat er sprake is van herstel; de scores over 2010 en 2011 zijn beduidend hoger dan de periode daarvoor.

MQM-kwaliteitslabel

Ook in 2011 is de jaarlijkse audit voor het MQM kwaliteitslabel uitgevoerd. De Key is opnieuw positief beoordeeld met 8,9. Hierdoor voldoen de afdelingen die het Dagelijks Onderhoud verzorgen voor de vijfde keer op rij aan de beoordelingsrichtlijnen van dit Kwaliteitslabel voor Onderhoudsbedrijven en gelieerde aannemers.

KWH-participatielabel

De kwaliteit van de bewonersparticipatie bij De Key is in 2009 (vestiging Amsterdam) en in 2010 (vestiging Zandvoort) integraal gemeten door het KWH. Jaarlijks vindt op onderdelen een hertoets plaats. In 2011 betrof dit de volgende onderdelen: corporatie bezoeken, woning zoeken, woning betrekken, huur betalen en reparatie uitvoeren. In het eerste kwartaal 2012 wordt de uitslag verwacht.

De Key heeft in 2011 opdracht verstrekt om de kwaliteit van de bewonersparticipatie in 2012 opnieuw integraal te laten meten voor alle vestigingen.

Huurdertevredenheid

Huurdertevredenheid is een vast onderdeel geweest van de

kwartaalrapportages aan de directie en de Raad van Commissarissen. De huurdertevredenheid is gemeten door het USP

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

	Norm	Gemiddeld	
		2010	2011
Nieuwe huurders	7,0	7,5	7,3
Vertrekkende huurders	7,0	7,3	7,1
Reparatieverzoeken	7,0	6,8	6,8
Contractonderhoud	7,0	7,1	7,1
Nieuwe huurders studentenhuisvesting	7,0	7,0	6,7

De huurdertevredenheid heeft in 2011 op drie onderdelen hoger dan de norm van 7,0 gescoord. De onderdelen reparatieverzoeken en verhuur aan studenten scoorden in 2011 onder de norm. Bij reparatieverzoeken zijn de telefonische bereikbaarheid en het op de hoogte houden van de voortgang aandachtspunten. Door De Key wordt hard gewerkt om dit te verbeteren.

De Key is verheugd dat de vriendelijkheid en deskundigheid van de medewerkers met een gemiddelde van 8,0 ruim boven de norm wordt gewaardeerd.

Financiële kwaliteitsmetingen

In 2011 heeft De Key meegedaan aan de benchmark Woonbench. De resultaten uit de Woonbench zijn door De Key met een aantal Amsterdamse corporaties uitgewisseld en besproken. De uitkomsten van deze benchmarking zijn intern verder geanalyseerd en zullen in 2012 uitmonden in presentaties aan de bestuurders van de betreffende corporaties.

Huisvesten van de doelgroep

Voor het bedrijfsonderdeel Wonen waren in 2011 'ken je huurder', 'ken je bezit' en 'ken je collega' de thema's. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het thema 'ken je bezit'. In dit hoofdstuk wordt het thema 'ken je huurder' beschreven. De Key heeft in haar nieuwe organisatie de focus gericht op haar kerntaken en daarmee ook de focus op de primaire en secundaire doelgroep. De primaire doelgroep van De Key zijn de woningzoekenden met een inkomen lager dan € 33.614. Daarnaast biedt De Key woningen aan kwetsbare groepen zoals statushouders, zorgvragers, dak- en thuislozen door direct te bemiddelen. Woningzoekenden met een inkomen tussen de € 33.614 en € 48.750 biedt De Key een woning tussen de € 653 en € 930. De (internationale) studenten kunnen terecht in één van onze ruim 7.000 studentenwoningen.

Omvang en ontwikkeling

In totaal bestaat de exploitatieportefeuille van Woonstichting De Key eind 2011 uit 34.920 verhuureenheden. Na de splitsing van Far West in 2012 worden 3.370 verhuureenheden toegevoegd. Een deel van het bezit van Far West was in 2011 bij De Key in beheer. Dit deel wordt in onderstaande tabel niet meegerekend.

Tabel 5 Omvang en ontwikkeling portefeuille

	2010	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Ov. Mutaties	2011
Woningen	30.462	428	20	-126	-209	30.573
BOG	1.133	39	0	-2	37	1.207
Parkeren	2.697	99	5	-6	-88	2.707
Woon - zorg	282	0	0	0	0	282
Overig	169	0	0	0	-18	151
TOTAAL	34.743	566	25	-134	-278	34.920

Tabel 6 Verdeling verhuureenheden naar gemeente

Gemeente	Zelfst.	Onzelfst.	BOG	Parkeren	Woonzorg	Overig	Totaal
Amsterdam	22.312	3.543	1.179	2.321	101	102	29.558
Diemen	970	801	17	0	181	3	1.972
Zandvoort	2.642	52	11	386	0	46	3.137
Hillegom	209	0	0	0	0	0	209
Bloemendaal	24	0	0	0	0	0	24
De Bilt	0	20	0	0	0	0	20
VOORRAAD							
VERHUUREENHEDEN	26.157	4.416	1.207	2.707	282	151	34.920

Nieuwbouw en Aankoop

De Key heeft met de oplevering van het complex Fraijlemaborg wederom een bijdrage geleverd aan het vervullen van de toenemende vraag om studentenhuysvesting. Senioren met een ruimer woonbudget kunnen terecht in het gebouw De Keyzer in de Czaar Peterstraat (Amsterdam). In dit gebouw zijn voorzieningen aangebracht die aansluiten bij de wensen van deze doelgroep. Daarnaast huurt zorgaanbieder Amsta eenheden in dit complex, waaronder 36 groepswooningen voor begeleid wonen. In Zandvoort is met de oplevering van het Louis Davids Carré een bijdrage geleverd aan diversiteit in de woonportefeuille in deze gemeente. In hoofdstuk 5 wordt een uitgebreide toelichting op de opgeleverde nieuwbouw projecten gegeven.

Verkoop

Ruim 75% van de verkochte woningen waren geprijsd in het segment voor kopers met een inkomen tot € 48.750. De Key heeft daarmee voldaan aan de doelstelling om eigen woningbezit voor de zogenoemde middengroep mogelijk te maken.

Overige mutaties

De overige mutaties hebben betrekking op samenvoegingen en administratieve correcties.

Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling

Het huurprijsbeleid van De Key is erop gericht prijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht te brengen. Bij zelfstandige gereguleerde woningen streeft De Key naar een huurprijs van 100% van de maximale huur op grond van het Woningwaarderingstelsel. Het huurbeleid heeft in 2011 geresulteerd in een verschuiving van het woningaanbod tot € 417 naar woningen tot de toewijzingsgrens.

Tabel 7 Percentage zelfstandige huurwoningen van De Key naar netto huurprijs per 31 december 2011 Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Hillegom

% zelfstandige woningen naar netto huurprijs	2011	2010
Woningen met een huurprijs tot € 417	54%	58%
Woningen met een huurprijs € 417 - € 555	35%	33%
Woningen met een huurprijs € 555 - € 652	7%	6%
Woningen met een huurprijs boven € 652	4%	3%
TOTAAL	100%	100%

De Key heeft de ambitie in de komende 10 jaar extra woningen beschikbaar te stellen voor de middeninkomens in het prijssegment tussen € 652 en € 930, echter met een maximum van 10% van de portefeuille. Voor directe bemiddeling en de vrije beleidsruimte houdt De Key 2% van de portefeuille beschikbaar. Daarmee blijft minimaal 88% van de voorraad beschikbaar voor het sociale segment.

Huurverhoging

De Key heeft per 1 juli 2011 een huurverhoging van 1,3% doorgevoerd. Dit was gebaseerd op het rijksbeleid dat is vastgesteld op maximaal het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Woningen die op korte termijn worden gerenoveerd of waar een huurcommissiezaak liep, zijn uitgesloten van huurverhoging op 1 juli 2011.

Toewijzing 2011 en (bijzondere) verhuringen

Afspraken met de gemeente Amsterdam (Bouwen aan de Stad)

Tabel 8 Verhuringen 2011 regio Amsterdam

	Totaal Amsterdam	Huurprijs tot € 555	huurprijs boven € 555
Short Stay Facilities	2.667	2.667	0
Sociale verhuur	988	775	213
Studentenhuisvesting	1.416	1.414	2
Eindtotaal	5.071	4.856*	215
procentueel	100%	95,8%	4,3%

*circa 4.300 verhuringen < € 417

Tabel 11 Het aantal verhuringen naar gemeente

Aantal verhuringen 2011	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Bloemendaal	Totaal
Sociale verhuur	988	18	154	-	1.160
Vrije sector	202	3	53	18	276
Studentenhuisvesting	1.416	470	-	-	1.886
Short Stay Facilities	2.667	447	-	-	3.117
Parkeren	287	-	13	-	300
EINDTOTAAL	5.560	938	220	18	6.739

De Amsterdamse corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam hebben in 2011 hernieuwde prestatieafspraken met de gemeente ondertekend (Bouwen aan de Stad). In deze prestatieafspraken hebben partijen gewaarborgd dat ongeveer 70% van de sociale huurwoningen in het sociale segment worden verhuurd onder de aftoppingsgrens van € 555,-. In 2011 heeft De Key een percentage van 95,8% gerealiseerd en heeft aan deze opgave ruimschoots voldaan.

Toewijzing van woningen in de sociale huur

Tabel 9 Nieuwe verhuringen naar inkomen

Nieuwe verhuringen in sociale verhuur De Key*	aantal	realisatie	norm
Huurgrens € 652 inkomen < € 33.614	5.988	97%	90 %
Huurgrens € 652 inkomen > € 33.614	175	3%	10 %
TOTAAL NIEUWE VERHURINGEN	6.163	100%	100 %

*incl. studentenhuisvesting en SSF

Per 1 januari 2011 zijn woningcorporaties verplicht 90% van de nieuwe verhuringen in de sociale huur (huurprijs tot € 652,52) met een verzamelinkomen tot en met € 33.614 te verhuren. De resterende 10% mag met voorrang aan urgenten worden verhuurd. Met 97% heeft De Key de norm in 2011 ruimschoots behaald.

Tabel 10 Aantal verhuringen naar doelgroepen

Aantal verhuringen	2011	2010
Sociale verhuur	1.160	1.699
Vrije sector	276	174
Binnenlandse studenten	1.886	2.051
Buitenlandse studenten (SSF)	3.117	2.994
Parkeren	300	524
TOTAAL	6.739	7.442

Het aantal sociale verhuringen is in 2011 afgenomen. Het aantal nieuwe verhuringen in de reguliere sociale verhuur bedraagt 1.160. Door huurharmonisatie en door de Donnerpunten zijn meer vrijkomende woningen in 2011 geliberaliseerd. De wensportefeuille van De Key laat deze ontwikkeling toe, zeker omdat op deze manier De Key in staat is haar secundaire doelgroep te bedienen.

Daarnaast heeft De Key haar verkoopvijver in 2011 verruimd. Hierdoor is een groter aantal complexen in haar voorraad gelabeld voor verkoop. Dat betekent dat als een woning vrijkomt in een dergelijk complex deze te koop wordt aangeboden. Ook deze ontwikkeling draagt bij aan keuzemogelijkheden voor de woningzoekende, met name voor de secundaire doelgroep.

Wijze van verhuren van sociale huurwoningen

De Key biedt haar sociale huurwoningen aan via de woningbemiddelaars Woningnet Amsterdam en Woonservice Zandvoort. Verhuringen die voortkomen uit woningruil, directe bemiddeling en de vrije beleidsruimte worden zonder tussenkomst van een bemiddelaar door De Key verhuurd. In de onderstaande tabellen zijn de gerealiseerde verhuringen per onderscheide stroom samengevat.

Tabel 12 Verhuringen via Woningnet Amsterdam en Woonservice Zandvoort

1-persoon	inkomen	Gemeente	Huur <= 361,66	Huur 361,67 t/m 517,64	Huur > 517,64	Totaal	
<65	< € 21.625	Amsterdam	60	181	69	310	
		Diemen	0	0	3	3	
		Zandvoort	10	23	16	49	
	>= € 21.625	Amsterdam	5	58	33	96	
		Diemen	0	0	1	1	
		Zandvoort	1	15	10	26	
	>=65 jaar	< € 20.325	Amsterdam	1	25	21	47
			Diemen	0	0	0	0
			Zandvoort	0	2	8	10
>= € 20.325		Amsterdam	0	8	3	11	
		Diemen	0	0	0	0	
		Zandvoort	2	1	6	9	
Subtotaal			77	313	170	562	
2-persoonen	inkomen	Gemeente	Huur <= 361,66	Huur 361,67 t/m 517,64	Huur > 517,64	Totaal	
<65	< € 29.350	Amsterdam	8	51	43	102	
		Diemen	0	0	1	1	
		Zandvoort	0	8	18	26	
	>= € 29.350	Amsterdam	0	7	11	18	
		Diemen	0	0	0	0	
		Zandvoort	0	1	14	15	
	>=65 jaar	< € 27.750	Amsterdam	0	5	6	11
			Diemen	0	0	0	0
			Zandvoort	1	2	3	6
>= € 27.750		Amsterdam	0	0	1	1	
		Diemen	0	0	0	0	
		Zandvoort	0	0	4	4	
Subtotaal			9	74	101	184	
>=3 personen	inkomen	Gemeente	Huur <= 361,66	Huur 361,67 t/m 554,76	Huur > 554,76	Totaal	
<65	< € 29.350	Amsterdam	0	45	106	151	
		Diemen	0	0	2	2	
		Zandvoort	0	6	7	13	
	>= € 29.350	Amsterdam	0	10	55	65	
		Diemen	0	0	0	0	
		Zandvoort	0	1	8	9	
	>=65 jaar	< € 27.750	Amsterdam	0	3	2	5
			Diemen	0	0	0	0
			Zandvoort	0	0	0	0
>= € 27.750		Amsterdam	0	0	0	0	
		Diemen	0	0	0	0	
		Zandvoort	0	0	0	0	
Subtotaal			0	65	180	245	
TOTAAL			88	452	451	991	

Bron: Woningnet (Amsterdam en Diemen), Woonservice(Zandvoort)

Tabel 13 Verhuringen door woningruil

Woningruil	2011	2010
Amsterdam	39	13
Diemen	1	0
Zandvoort	5	2
EINDTOTAAL	45	15

Met ingang van 2011 heeft De Key ook bij woningruil harmonisatie toegepast. De zorg dat het aantal verzoeken hierdoor zal afnemen is in 2011 niet uitgekomen. De krappe woningmarkt en de verscherpte regelgeving hebben ertoe geleid dat huurders mogelijkheden creëren om hun woonwens te vervullen door de regie te nemen en actief te zoeken naar een ruilpartner.

Tabel 14 Bijzondere verhuringen buiten Woningnet / Woonservice

Overige directe bemiddeling	Taakstelling	Amsterdam	Taakstelling	Zandvoort
Begeleid Zelfstandig Wonen (BZW)	38	16	-	3
Vergunninghouders reguliere taakstelling en pardonners	66	21	10	6
Stadsvernieuwingskandidaten	-	15	-	7
WMO urgentie	-	0	-	2
(CAWA) Atelierwoningen	-	3	-	0
TOTAAL	104	55	10	18

De Key levert jaarlijks woningen voor mensen die afkomstig zijn uit de dak- en thuislozen opvang. Cliënten die na een jaar begeleid wonen hebben aangetoond weer zelfstandig te kunnen wonen, krijgen een huurcontract op eigen naam.

De taakstelling die De Key heeft om woonruimte beschikbaar te stellen voor begeleid zelfstandig wonen en vergunninghouders is niet gehaald. Al enkele jaren komt de vraag naar woningen voor deze doelgroepen onder de taakstelling uit. In Zandvoort speelt de beschikbaarheid van deze woningen een rol. De vraag van vergunninghouders gaat uit naar kleine woningen, terwijl de beschikbaarheid in Zandvoort voornamelijk eengezinswoningen betreft.

Tabel 15 Vrije beleidsruimte

Vrije beleidsruimte (5%-regeling)	Aantal verhuringen	Sociaal beheer en personeel	Beleidsruimte benut	Ruimte
Amsterdam	2010	38	2%	5%
	2011	38*	4%	5%
Vrije beleidsruimte	Aantal verhuringen	Passende woningtoewijzing**	Beleidsruimte benut	Ruimte
Zandvoort 30% regeling	2010	17	11%	30%
	2011	13	8%	30%

* Waarvan 1 verhuring aan een personeelslid van De Key

** Passende woningtoewijzing wordt gebruikt om zittende huurders van De Key te laten doorstromen naar een woning die aansluit bij de woonwens van de huurder.

Vrije sector woningen

Tabel 16 Toewijzingen vrije sector woningen

Aantal verhuringen vrije sector	Huur € 652 t/m € 930	Huur € 930 t/m € 1.200	Huur > € 1.200	Totaal
Amsterdam	30	131	41	202
Diemen	3	-	-	3
Zandvoort	49	4	-	53
Bloemendaal	-	-	18	18
EINDTOTAAL	82	135	59	276

De Key heeft in 2011 vrije sector woningen aangeboden via eigen kanalen en via commerciële bemiddelaars. In het convenant Bouwen aan de Stad II is opgenomen dat woningen met een huur tussen de € 652 en € 930 met voorrang worden verhuurd aan huishoudens met een gezinsinkomen tussen € 33.614 en € 48.750, de zogenoemde middengroep. De Key heeft deze ambitie overgenomen. De helft van de 30 beschikbaar gekomen woningen in Amsterdam is verhuurd aan de middengroep. De verwachting is dat bij voldoende beschikbaarheid van kandidaten dit aandeel in 2012 verder zal toenemen.

Studentenhuisvesting

Tabel 17 Toewijzing studentenhuisvesting

Aantal verhuringen studentenwoningen	Huur ≤ € 361,66	Huur € 361,67 t/m € 517,64	Huur > € 517,64	Totaal
Amsterdam	1.321	88	7	1.416
Diemen	465	5	-	470
EINDTOTAAL	1.786	93	7	1.886

In 2011 is 95% van de studentenwoningen verhuurd onder de laagste huurklasse. De Key draagt daarmee naast beschikbaarheid ook bij aan de betaalbaarheid van studentenwoningen.

De Key heeft zich in 2011 weer actief ingezet om het tekort aan studenteneenheden in Amsterdam en Diemen verder terug te dringen en wil hierin ook in de toekomst een belangrijke speler zijn. Met 7.270 eenheden is De Key marktleider in studentenhuisvesting in Amsterdam en Diemen.

Tabel 18 Studentenhuisvesting naar gemeente

	Amsterdam	Diemen
Studentenhuisvesting	4.393	1.163
Short Stay Facilities (SSF)	1.433	281
TOTAAL	5.826	1.444

De Key is in bespreking met de gemeente Amsterdam om de exploitatie van 715 tijdelijke eenheden aan de Stavangerweg te verlengen. Met de gemeente Diemen zijn de besprekingen tgestart om de 524 tijdelijke eenheden aan de Bergwijkdreef langer te mogen exploiteren.

Op basis van afspraken met de gemeente Amsterdam mag De Key 180 permanente eenheden labelen voor studentenhuisvesting. Deze woningen worden daarmee bij mutatie onttrokken aan de voorraad sociale huurwoningen. Eind 2011 heeft De Key 97 woningen gelabeld.

Internationale studenten (Short Stay Facilities)

Een kwart van het studentenbezit is bewoond door internationale studenten. Het aantal internationale studenten die met uitwisselingsprogramma's voor een of twee semesters naar Amsterdam komt, blijft ook in 2011 stijgen. Dit heeft gezorgd voor een omvangrijk aantal verhuringen in 2011. In 2011 is kritisch gekeken hoe De Key dit steeds efficiënter kan verwerken. In het Jaarplan 2012 is een aantal concrete doelstellingen hierover opgenomen.

Tabel 19 Studentenhuisvesting en SSF

	eenheden	tijdelijk	permanent	aantal verhuringen
Studentenhuisvesting				
- Zelfstandig	2.963	2.164	799	966
- Onzelfstandig	2.593	0	2.594	920
SSF*				
- Zelfstandig	626	367	259	1.077
- Onzelfstandig	1.088	145	943	2.040
TOTAAL	7.270	2.676	4.595	5.003

*De eenheid bij SSF is een bed.

Studentenwoningweb

In oktober is het vernieuwde studentenwoningweb gelanceerd. Daarmee is het aanbiedingsproces van studentenwoningen in Amsterdam verder gedigitaliseerd. De Key heeft hier een efficiëntieslag in het verhuurproces gerealiseerd die zowel de huurder als De Key ten goede komt. Het nieuwe studentenwoningweb is een gezamenlijk initiatief van De Key, DUWO en Woningnet.

Huurachterstanden en schuldhulpverlening

Het huurincasso beleid van De Key is gericht op het tijdig signaleren van huurachterstand en het voorkomen van ontruiming. Zo heeft De Key niet alleen telefonisch en schriftelijk contact gezocht, maar ook het vroegtijdig persoonlijke contact van de beheerder in de wijk heeft in 2011 centraal gestaan. Met de huurder wordt gezocht naar een betalingsregeling die zowel voor de huurder als De Key realistisch is. In het uiterste geval dat een huurder niet instemt met een betalingsregeling draagt De Key het dossier over aan Vroeg erop af.

Tabel 20 Aanmeldingen Vroeg erop af

	2010	2011
Aantal ingebrachte dossiers	98	55

Het covenant Vroeg erop af is in 2010 mede door De Key ondertekend en is in 2011 onderdeel geworden van het huurincasso proces. Dit betekent dat De Key de maatschappelijke dienstverlening van de stadsdelen de gelegenheid geeft mensen met betalingsproblemen op te zoeken en te begeleiden naar een oplossing. Als dit traject niet lukt volgen pas maatregelen die tot overdracht naar de deurwaarder of tot uitzetting leiden. De verwachting is dat het aantal succesvol aangemelde dossiers in 2012 zal toenemen en dat het aantal ontruiming afneemt.

Tabel 21 Percentage huurachterstand sociale huurwoningen

Gemeente	Jaar	Aantal	
		contracten	Percentage
Amsterdam	2011	2.390	0,98%
	2010	2.180	0,93%
Diemen	2011	236	1,44%
	2010	247	1,73%
Zandvoort	2011	305	1,72%
	2010	259	1,73%

Inkomstenoptimalisatie is een centraal thema voor 2012, waarbij huurachterstanden één van de speerpunten is. De doelstelling voor 2012 is de huurachterstand onder de 1% te houden.

Overlast, ontruiming en woonfraude

Overlast

Uitgangspunt in het overlastbeleid is dat bewoners eerst zelf aan de slag gaan. Bewoners kunnen De Key daarbij om hulp vragen. De Key zal bij complexe zaken de hulp inroepen van een deskundige partner (stakeholder).

De Key is sinds enige jaren aangesloten bij Beter Buren, een initiatief van de Amsterdamse Woningcorporaties, de Gemeente Amsterdam, Amsterdamse stadsdelen en de Politie Amsterdam. Beterburen bemiddelt op verzoek bij burenruzies. Zowel de corporaties als haar huurders kunnen om bemiddeling bij een conflict verzoeken. In Zandvoort geldt hetzelfde in de vorm van buurtbemiddeling.

In 2011 is het volgende aantal meldingen geregistreerd.

Tabel 22 Overlastzaken

Gemeente	Convenant	AANMELDING DOOR		Totaal
		De Key	Huurder De Key of maatschappelijke instelling	
Amsterdam	Beter Buren	45	92	137
Diemen		0	0	0
Zandvoort	Buurtbemiddeling	2	17	19
		47	109	156

Ontruiming

Tabel 23 Ontruiming woongelegenheden

	Aantal	
	2011	2010
Amsterdam	104	114
Diemen	13	3
Zandvoort	8	2
TOTAAL	125	119

Aanpak van woonfraude, bestrijding van extreme overlast en huurschuld zijn de voornaamste redenen om tot ontruiming van een woning over te gaan. Vaak gaat het hierbij om een combinatie van genoemde factoren. In 2011 is het aantal ontruiming in

Zandvoort toegenomen, ondanks dat De Key tot op het allerlaatste moment de ontruiming probeert te voorkomen. De toename in Diemen wordt veroorzaakt door ontruiming in studentenwoningen.

Woonfraude

Voor de projectmatige aanpak van woonfraude werkt De Key samen met bureau Zoeklicht en project Doorzon. In 2011 zijn twee Zoeklicht buurtprojecten uitgevoerd in IJburg en Slotervaart. De resultaten worden in 2012 onderzocht.

Klachten en geschillen

Tabel 24 Klachten en geschillen

	2011	2010
Klachten	1.370	1.312
Geschillen	8	8

Klachtenprocedure

De Key heeft een formele procedure voor klachten over haar dienstverlening. De klachten zijn gestructureerd geregistreerd en opgelost. Ook is naar aanleiding van de klachten gekeken naar mogelijke verbeterpunten. Doel is het efficiënt wegnemen van die onvrede en het voorkomen dat klachten uitgroeien tot geschillen. Bij De Key is hierdoor jaarlijks sprake van slechts enkele geschillen.

Het aantal klachten is met 4% toegenomen ten opzichte van 2010. De klachten top 3 bestaat uit klachten over informatieverstrekking, ontevredenheid over uitvoering van onderhoud en de hoogte van vergoedingen/compensatie. De klachten zijn input voor verdere acties met als doel de dienstverlening verder te verbeteren.

Geschillencommissie

Huurders van De Key in Amsterdam en Diemen konden terecht bij de geschillencommissie Amsterdam. De huurders in Zandvoort konden terecht bij de geschillencommissie van de gezamenlijke corporaties in het woongebied Zuidkennemerland.

In 2011 bestond de geschillencommissie uit de volgende leden:

Tabel 25 Geschillencommissies

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

Behandelde geschillen

Bij de geschillencommissie zijn in 2011 acht geschillen ingediend. Bij 2 zaken is de huurder (deels) in het gelijk gesteld. In een klacht over een onjuiste woningtoewijzing is bemiddeld. De overige zaken zijn ongegrond of niet ontvankelijk verklaard.

Tabel 26 *Geschillen*

Gemeente	Onderwerp	Uitspraak geschillencommissie
Amsterdam/Diemen	Geluidsoverlast	Ongegrond
	Schadevergoeding	Ongegrond
	Servicekosten	Gegrond
Zandvoort	Overlast	Gegrond
	Vergoeding ZAV	Ongegrond
	Stookkosten	Ongegrond
	Woningtoewijzing	Bemiddeld
	Onbekend	Niet ontvankelijk verklaard

Amsterdam/Diemen

De gegronde klacht over de afrekening servicekosten betrof een huurder in een VvE. De Key is bezig met het opstellen van specifiek VvE beleid met de participatie door huurders om dit soort klachten in de toekomst te voorkomen.

Zandvoort

De gegronde klacht heeft betrekking op een ingewikkelde overlastzaak, waarin De Key tot bepaalde hoogte invloed op uit kan oefenen. De Key heeft aangegeven gepaste handhavingmaatregelen in te zetten.

Kwaliteit van woningen, projectontwikkeling en beheer

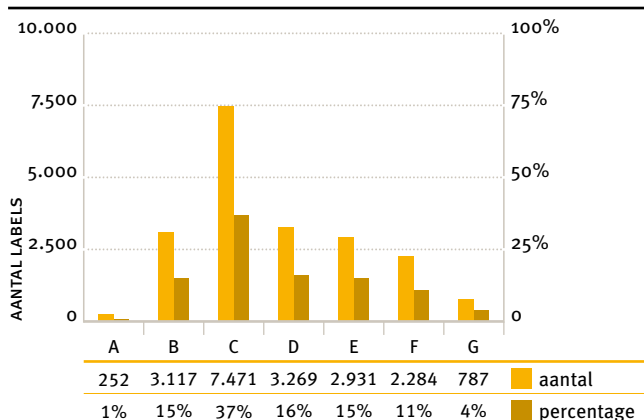
In 2011 was één van de speerpunten ‘ken je bezit’, met als eerste prioriteit veiligheid. Veilige woningen betekende voor De Key weten waar nog open verbrandingstoestellen zijn, hoe de staat van de fundering van de complexen is en waar asbest aanwezig is. Om dit te realiseren zijn alle woningen in 2011 beoordeeld en is de onderhoudsstaat van alle bouwdelen van complexen vastgelegd in TMP's. In de woningen met open verbrandingstoestellen zijn CO melders aangebracht. Daarnaast heeft De Key een CO meldingsprotocol met strakke opvolging.

Kwaliteit van de voorraad

De kwaliteit van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door het onderhoudsbeleid. In 2011 zijn voor alle complexen de technische meerjarenplanningen (TMP's) vastgelegd en vastgesteld. Dat betekent dat alle bouwdelen zijn gescoord op conditie volgens de NEN methodiek. De TMP's zijn daarmee de basis geweest voor het opstellen van de onderhoudsbegroting 2012 en Meerjarenbegroting 2012-2016. Dit heeft geresulteerd voor 2012 in een planmatig onderhoudsbegroting per project. Daarnaast heeft aan de hand van de TMP's een herbeoordeling plaatsgevonden van de gehanteerde levensduur in de bedrijfszwaarte.

Energielabel

Figuur 1 Aantal gelabelde woningen in 2011



Begin 2012 is al het bezit van De Key dat labelplichtig¹⁾ is, voorzien van een energielabel. Daarmee heeft De Key haar woningwaardering punten geactualiseerd conform regelgeving en vormen deze de basis voor de verwerking van de huurverhoging op 1 juli 2012.

De Key heeft in haar wensportefeuille de intentie geformuleerd om binnen tien jaar geen E, F en G- labels meer in haar bezit te hebben. Dit wil De Key realiseren door bij mutatie of planmatig onderhoud voorzieningen aan te brengen die leiden tot een hoger energielabel. In 2012 is hiervoor een plan van aanpak gereed.

Projecten

Sturing op projectenportefeuille

Met de nieuwe strategische koers in 2011 is de opbouw van de ontwikkelportefeuille primair gericht op de volkshuisvestelijke opgave van De Key en het bijdragen aan de vernieuwing van de woningportefeuille. In de ontwikkeling van nieuwe projecten heeft De Key zich geconcentreerd op studentenhuisvesting en kleinschalige projecten met sociale huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen. Daarnaast richt De Key zich op haar kerngebieden Amsterdam, Diemen en Zandvoort.

Binnen dit kader heeft De Key in 2011 expliciete keuzes gemaakt ten aanzien van het voortzetten, dan wel stopzetten van bestaande projecten en bezit in haar verbindingen. De uitvoering van deze besluitvorming heeft in 2011 reeds tot resultaten geleid. De Key heeft bedrijfspanden bestemd voor herontwikkeling verkocht. Dit betrof ondermeer De Engel (stadsdeel Centrum), Mt Lincolnweg (stadsdeel Noord) en een voormalig KPN gebouw achter de Dam (ook wel bekend als Foodplaza). Ook is een aantal projecten in goed overleg met de betrokken gemeenten/stadsdelen ter zijde gelegd. In Amsterdam gaat het om de ROC Wormerveerstraat en GETZ Cultuurcluster (Zuidoost), terwijl in Almere de projecten Cascadepark Oost en de Sterrenschool Homeruskwartier geen doorgang vinden. Ook op andere locaties wordt met marktpartijen en gemeenten gesproken om de investeringen van De Key in overeenstemming te brengen van de strategische beleidskeuzes.

1) Labelplichtig zijn alle zelfstandige eenheden (inclusief containerwoningen, exclusief monumenten, BOG en parkeerplaatsen).

Opleveringen

In hoofdstuk 4 is het aantal opgeleverde woningen van De Key in beeld gebracht. Onderstaand een overzicht van de opgeleverde woning naar project.

In 2011 zijn in totaal 618 woningen opgeleverd, waarvan 449 huurwoningen en 169 koopwoningen. Van de opgeleverde huurwoningen staan er 377 in Amsterdam, 48 in Zandvoort en 24 in Bloemendaal. Van de opgeleverde koopwoningen staan er 99 in

Amsterdam, 44 in Almere en 26 in Den Haag. De opleveringen in 2011 betreffen 455 nieuwbouwwoningen en 163 renovatiewoningen. Met de oplevering van de projecten Oostzaanstraat en Van Noordtstraat is een einde gekomen aan de buurtaanpak Spaarndammerbuurt. Deze is in 2000 opgestart en in de aanpak zijn bijna 1.100 woningen betrokken.

De oplevering van Nieuwe Kerkstraat vormde het sluitstuk van het project Verspreide Panden Binnenstad. Vanaf 2004 zijn in 9 deelprojecten 140 woningen gerenoveerd.

Tabel 27 Opleveringen toegelaten instelling

	WOONGELEGENHEDEN			PARKEREN EN BOG		Soort
	Zelfstandig	Onzelfstandig	Koop	Parkeren	BOG	
Fraijlemaborg	87	83	0	0	0	Nieuwbouw
Louis Davids Carré	48	0	0	0	0	Nieuwbouw
Nieuwe Kerkstraat	11	0	0	0	3	Renovatie
Oostzaanstraat	67	0	26	0	0	Renovatie
De Keyzer	68	0	0	80	33	Nieuwbouw
Sibbelpanden	40	0	0	0	0	Renovatie
Jeruzalem (proefwoning)*	1	0	0	0	0	Nieuwbouw
Alverna	24	0	0	0	0	Nieuwbouw
REM eiland	0	0	0	0	2	Nieuwbouw
Van Noordtstraat	0	0	19	0	0	Renovatie
3e Oosterparkstraat	0	0	9	0	0	Nieuwbouw
Ben van Meerendonkstraat	0	20	0	5	0	Aankoop
Catalpa (kinderdagverblijf)	0	0	0	0	1	Nieuwbouw
Hogeweg 42	0	0	0	19	0	Nieuwbouw
TOTAAL	346	103	54	104	39	

* Jeruzalem is een proefwoning en niet opgenomen in tabel 5.

Tabel 28 Opleveringen verbindingen

	WOONGELEGENHEDEN			PARKEREN EN BOG		Soort
	Zelfstandig	Onzelfstandig	Koop	Parkeren	BOG	
Groene lanen	0	0	26	0	0	Nieuwbouw
Blok 64	0	0	45	74	0	Nieuwbouw
Ibba regeling	0	0	44*	0	0	Nieuwbouw
TOTAAL	0	0	115	74	0	

* Middels de VOF heeft De Key een aandeel in de financiering van de opgeleverde woning

Tabel 29 Nieuwbouw en Renovatie in aanbouw in 2011

Projectnaam nieuwbouw	Aantal woningen	Waarvan huur	Waarvan koop	Parkeren	BOG (in m ²)	Verwachte oplevering
Kameleon, stadsdeel Zuidoost	222	222	0	439	10.000	2012
Haarlemmermeerplein, stadsdeel Centrum	22	22	0	0		2012
Sint Jan de Doper, stadsdeel Nieuw West	71	71	0	0	3.754	2012
Amstelcampus, Boerhaave	154	154	0	0		2013
August Allebeplein, stadsdeel Nieuw West					5.669	2013
Deo Neo, Haarlem	74	0	74	156	474	2013
Ibba, Almere	169	0	169	0		2012
Subtotaal nieuwbouw	712	469	243	595	19.897	
Overamstelstraat, stadsdeel Oost	13	0	13	0	0	2012
Weesperzijdestrook, stadsdeel Oost	92	20	72	0	0	2012
Blaauw-lakenblok, stadsdeel Centrum	46	25	21	0	0	2012
Subtotaal renovatie	151	45	106	0	0	
TOTAAL NIEUWBOUW EN RENOVATIE	863	514	349	595	19.423	

Het aantal eerste palen in 2011 weerspiegelt de malaise op de (koop)woningmarkt. Toch is een behoorlijk aantal projecten in aanbouw genomen. In Amsterdam waren dat de Overamstelstraat, de Weesperzijdestrook (met diverse deelprojecten), de Amstelcampus (deelplan Boerhaave) en August Allebéplein (deelplan 2). In Haarlem is de tweede deelfase van het project DeoNeo in aanbouw genomen en in Almere IbbA woningen. Eerder was reeds gestart met de projecten de Kameleon, Haarlemmerplein, Sint Jan de Doper en Blaauwlandenblok (deelfase 3).

Studentenhuisvesting

Als belangrijke studentenhuisvester in Amsterdam was De Key ook in 2011 actief. Naast de oplevering van het project Fraijlema-borg in het stadsdeel Zuidoost, is De Key in 2011 gestart met het eerste deelproject van de Amstelcampus aan de Wibautstraat in Amsterdam. In het deelproject Boerhaave realiseert De Key 154 zelfstandige studenteneenheden op de Amstelcampus. In totaal zal De Key hier uiteindelijk ruim 250 studenteneenheden gaan bouwen. Vanwege de aanwezigheid van veel hoger onderwijs instellingen in de onmiddellijke nabijheid (Amstelcampus en Roeterseiland) is de locatie een waardevolle toevoeging aan de woningportefeuille van De Key. Naast nieuwbouw is het verlengen van de exploitatietermijn van tijdelijke studentencomplexen in 2011 een belangrijk speerpunt geweest. Zie voor een verdere toelichting hoofdstuk 4.

Weesperzijdestrook

In 2011 is gestart met de uitvoering van de renovatie van een aantal bestaande woningcomplexen in de Weesperzijdestrook (tussen de Wibautstraat en de Amstel in het stadsdeel Oost). De Weesperzijdestrook sluit aan bij de Swammerdambuurt, waar De Key in 2010 een buurtaanpak heeft afgesloten. De renovatie bestaat onder andere uit funderingsherstel, verbetering van de plattegronden, het aanbrengen van balkons en een grondige opknappbeurt van de buitengevels. In totaal worden 92 woningen gerealiseerd in de Overamstelstraat, de Jan Bernardusstraat en de Graaf Florisstraat. 20 huurders zullen terugkeren naar hun gerenoveerde woningen. De andere woningen worden verkocht.

Westelijke tuinsteden

De opsplitsing van Far West in 2012 leidt ertoe dat De Key direct betrokken raakt bij de vernieuwing van de westelijke tuinsteden. In 2011 zijn twee projecten in aanbouw. Het betreft de school en woningen van Sint Jan de Doper in de directe nabijheid van het Delflandplein en de nieuwbouw van de basisschool Ruparé en community center op het August Allebéplein. Beide projecten in liggen in de gebieden (Delflandpleinbuurt, August Allebéplein en Overtoomse Veld Noord) waar De Key woningcomplexen van Far West uitneemt. In deze gebieden liggen de komende jaren ook ontwikkelingsopgaven.

IbbA

De Key ondersteunt in samenwerking met de gemeente Almere het concept particulier opdrachtgeverschap voor de doelgroep met jaarinkomens tot € 36.500. Via de VOF IbbA is de regeling Ik bouw betaalbaar in Almere (IbbA) aangeboden. Op deze wijze wordt de primaire doelgroep van de volkshuisvesting bereikt. Eind 2011 waren 169 woningen in aanbouw in het Homeruskwartier (Almere Poort) en in Noorderplassen.

Grondposities

Voor een toelichting op de grondposities wordt verwezen naar de toelichting op de jaarrekening bij de post voorraden. In 2011 zijn geen grondaankopen verricht. Er is een deel van de posities in Zeewolde verkocht.

Kwaliteit

Vanuit de langjarige exploitatie van ons bezit kiezen wij voor een duurzame kwaliteit in onze projecten, ook bij lage stichtingskosten. Dit betekent dat De Key kiest voor architectonische kwaliteit: het evenwicht tussen woonkwaliteit (functioneel), ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige inpassing en vormgeving gebouw) en technische kwaliteit (materiaalgebruik, detaillering, duurzaamheid). De uitdaging daarbij is onze traditie van hoogwaardige architectonische kwaliteit hoog te houden met beperktere middelen door middel van creativiteit.

Dat De Key daarin is geslaagd wordt bevestigd doordat De Key winnaar is geworden van de volgende prijzen en daarnaast met projecten voor een prijs is genomineerd:

Tabel 30 Prijzen in 2011

Winnaar van prijs	Project
Zuiderkerkprijs	De Keyzer
VGK Architectuurprijs	De Keyzer
Beste Restauratie van het jaar	Sibbelpanden
2e prijs Amsterdamse Nieuwbouwprijs	Touwensterrein

Tabel 31 Nominaties in 2011

Nominatie prijs	Project
Geurt Brinkgreve Bokaal	REM Eiland
Zuiderkerkprijs	Het Spoor
Amsterdamse Straatkunstprij	Kunstwerk Duizend Zonnen in de Vinkenstraat

Verkopen

Verkopen

De Key vindt verkoop van bestaand bezit om meerdere redenen belangrijk. De verkoop draagt bij aan de differentiatie en doorstroming in het bezit van De Key. Bovendien genereert het financiële middelen om te kunnen blijven investeren in de kwaliteit van de portefeuille. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het portefeuillebeleid. Het portefeuillebeleid en het daarin opgenomen verkoopbeleid heeft De Key in 2011 opgesteld. Voor verkoopbeleid geldt derhalve vanaf vorig jaar een verhoogde verkoopdoelstelling.

Om de verkoopvoorraad te vergroten is de verkoopvijver in 2011 uitgebreid met circa 1.200 woningen. Na mutatie worden deze woningen geschikt gemaakt voor verkoop. In 2012 worden daar nog eens 1.000 woningen aan toegevoegd.

Om de verkoop te bevorderen, heeft De Key twee verkoopbevorderende maatregelen: Verkoop Vrij op Naam en Gedeeld Eigendom. Daarnaast hanteert De Key het concept Kopen met Voorkennis. Hierbij worden kandidaat-kopers geïnformeerd als een woning beschikbaar komt die voldoet aan hun wensen.

Verkoop uit bestaand bezit

Tabel 32 Aantal verkopen zelfstandige woningen in 2011

	Verkopen
Amsterdam	118*
Zandvoort	8
TOTAAL	126

*waarvan 7 in gedeeld eigendom.

In 2011 heeft De Key 126 woningen na mutatie verkocht, in Amsterdam en Zandvoort. Daarnaast heeft De Key 7 garages verkocht.

In Bouwen aan de Stad II is opgenomen dat De Key maximaal 390 woningen per jaar uit haar bestaande bezit mag verkopen. In 2011 zijn 126 woningen gerealiseerd.

In overeenstemming met de afspraak uit Bouwen aan de Stad II heeft De Key ruim 78% van haar verkochte woningen in 2011 verkocht de middengroep (gezinsinkomen < € 48.750). Het betreft hier woningen met een verkoopprijs < € 220.000.

Verkoop uit transformatie en nieuwbouw

Tabel 33 Verkoop uit transformatie en nieuwbouw

	Aantal woningen	Aantal parkeer- plaatsen	Aantal Bog
<i>Projectnaam nieuwbouw</i>			
De Binderij	2	8	0
Touwen	3	6	0
IJburg Oost, Blok 62	12	0	15
IJburg Oost, vrije kavels*	4	0	0
Wateringse veld	2	0	0
Dobbelman	0	0	1
Foodplaza	0	0	1
IJburg Blok 48A	0	0	1
IJburg Blok 48B	0	2	0
IJburg Blok 52	0	1	0
3e Oosterparkstraat	8	0	0
Subtotaal nieuwbouw	31	17	18
<i>Projectnaam renovatie</i>			
Blaauwlabenblok fase III	12	0	0
Van Noordstraat 7-11	11	0	0
Zaanhoek	20	0	0
Zaanstraat	8	0	0
Schellingpanden	5	0	0
Subtotaal renovatie	56	0	0
TOTAAL NIEUWBOUW EN RENOVATIE	87	17	18

* Het aantal is geheel vermeld. De Key heeft middels Driedee 20% belang in het aantal.

In 2011 is de verkoop van Foodplaza gerealiseerd. Dit heeft bijgedragen aan de daling van de voorraad koop ultimo 2011.

Van de verkochte woningen uit transformatie zijn 3 woningen in gedeeld eigendom verkocht.

Kwaliteit in wijken en buurten

Leefbaarheid is in eerste instantie van de bewoners zelf. Zij wonen en leven in hun buurt. De Key kiest voor gebiedsgericht werken en vertaalt dit door in de wijken en buurten aanwezig te zijn en op deze wijze de leefbaarheid te ondersteunen. Ken je huurder, ken je bezit en ken je collega is ons fundament. Wij doen dit professioneel, klantgericht, betrokken en op basis van samenwerking.

Om de huurder te kennen zijn beheerders gekoppeld aan wooncomplexen, het gezicht voor de huurder. Alle huurders hebben een kennismakingsbrief ontvangen met het visitekaartje van de beheerder. Zij verhuren woningen, zijn de ogen en oren in de wijk, zij gaan met bewoners in gesprek of brengen bewoners met elkaar in gesprek. Wij doen dit met 37 beheerders.

Ons bezit kennen we omdat we werken met een eigen team vakmannen. Zij verzorgen het dagelijks onderhoud aan de woningen en hun bevindingen zijn input voor de technische meerjarenplanningen van de wooncomplexen. Ook zij zijn het gezicht van De Key. Ruim 50 vakmannen zetten wij hiervoor in.

De beheerders werken vanuit buurtkantoren. De Key heeft de ambitie om deze kantoren steeds meer te delen met samenwerkingspartners. Wij creëren korte samenwerkingslijnen, zodat oplossingen snel worden gerealiseerd. Op deze wijze kennen wij onze collega's en leren wij onze samenwerkingspartners kennen. Voor een aantal buurtkantoren is dit in 2011 gerealiseerd. Als verhuurder worden wij vaak als eerste geconfronteerd met signalen als kwetsbare bewoners, betalingsproblemen, overlast en woonfraude. De juiste acties voorkomen dat de signalen echte problemen worden. Hiervoor hebben wij de expertise van andere partijen nodig. Dit geven we inhoud door samenwerkingsafspraken vastgelegd in convenanten. De beheerder is de schakel tussen bewoner en de samenwerkingspartner. Beter burenen en de Meldpunten zorg en overlast bij (dreigende) burenenconflicten. Vroeg eropaf voor betalingsproblemen en het voorkomen dat er huisuitzetting plaatsvindt. Zoeklicht om woonfraude aan te pakken. Zorg en welzijnspartijen om kwetsbare groepen te ondersteunen bij het zelfstandig wonen.

De gebiedsbeheerders werken vanuit de regio's met gebiedsvisies en complexbeheerplannen. Zij hebben contacten met

de bewonerscommissies en vertegenwoordigen De Key als eigenaar in de vele VVE's.

In het vierde kwartaal heeft De Key de samenwerkingspartijen uitgenodigd te vertellen waar zij goed in zijn. Dit weten betekent dat doorverwijzen veel eenvoudiger is en sneller de juiste ondersteuning mogelijk is. Per regio zijn vervolgens contactpersonen uitgewisseld en werkafspraken gemaakt

Wijkaanpak gemeente Amsterdam

Om prettig samen te leven is De Key ook in 2011 actief in de wijkaanpak. De Key heeft bezit in de volgende Vogelaarwijken: De Baarsjes, Bos en Lommer, Bijlmer en Vogelbuurt/IJplein.

De Key levert samen met de overige corporaties en het stadsdeel een structurele bijdrage aan de leefbaarheid in deze wijken. De projecten zijn samengevat in de Buurtuitvoeringsplannen (BUP's). Alle BUP's van Amsterdam zijn in te zien via www.uitvoeringsmonitor.nl. Ook over de voortgang van de projecten wordt hier verslag gedaan.

Leefbaarheid naar doelgroep

Onder leefbaarheid verstaat De Key de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoefte die er door de mens aan worden gesteld. Dit betekent aandacht voor een schoon, heel en veilige omgeving, prettig samenleven en gewenste voorzieningen in de wijken. De Key werkt hierbij gebiedsgericht met een integrale benadering en samenwerking tussen partijen. Juist in haar kerngebieden wil De Key daadwerkelijk 'het verschil' kunnen maken, dit is een belangrijke voorwaarde bij de keuze van de investeringen in leefbaarheid. De Key speelt daarbij in op initiatieven van haar huurders en werkt daarmee in gezamenlijke verantwoordelijkheid aan leefbare wijken.

De Key doet niet aan sponsoring behoudens een aantal buurtfeesten. De Key heeft in de onderstaande leefbaarheidprojecten geïnvesteerd.

Tabel 34 Wijkaanpak gemeente Amsterdam

Doelgroep	Wijk	Thema	Project
Bewoners	EGK buurt (Zuidoost)	Participatie en armoedebestrijding	Wijkbeheer en huisvesting voedselbank
		Sociale samenhang en participatie	Communicatie wijkaanpak
Jongeren		Leren en opgroeien	Compubrain (computertraining)
			Huiswerkbegeleiding
Jongeren	Bos en Lommer	Leren en groeien	Huisvesting
			Dansschool
Bewoners		Veiligheid	Wijkbeheerder Bos en Lommer
			Wijkactiedag Gibraltar
			Bijdrage Esmoreit bewonersactiviteit
Bewoners	De Baarsjes	Veiligheid	Wijkbeheerder de Baarsjes
		Integratie	Pop up Park
		Sociale samenhang	Planvorming stiltetuin
		Leefbaarheid	Opruim Hoofdweg e.o. Mercatorbuurt
Ondernemers		Integratie	Maatschappelijke huur meestercoupeursopleiding Jan Maijenschool
Bewoners	Vogelbuurt/IJplein	Sociale samenhang en participatie	Wijkaanpak Vogelbuurt/IJplein
		leefbaarheid	Tuinaanpak
			Schoonmaakactie met bewoners
			Inzet wijkbeheerder
			Buurtfeest in het kader van vogelaarswijk bup
		Veiligheid	Dakvoorziening parkeergarage
		Sociale samenhang	Ontmoetingsplek bewoners
			Opknapbeurt woningen de Punt

Tabel 35 Leefbaarheid naar doelgroep

Doelgroep	Wijk	Thema	Project
Jongeren	West, Zuid Oost, Noord Zandvoort	Leren en groeien	Portiekportiers
	Dapperbuurt, Zuid Oost	Integratie	Voorleesexpres
	West	Schoonhouden complex	Praktijk stageplek scholieren
	Westerpark	Beweging	Avondvierdaagse
Bewoners	Amsterdam, Zandvoort, Diemen	Sociale samenhang	Buurtfeesten, thema ontbijt en borrels
	Zandvoort	Wijksteunpunt	Ook Zandvoort
	Zandvoort	Mobiliteit	Belbus
	Dapperbuurt	Jongeren en ouderen	Karel Appelhuis (appartementen voor (inter)nationale kunstenaars, exposities, kunsteducatieactiviteiten)
	Zuid Oost en Noord	Integratie	Kunst in het complex
	Zuid	Samen leven	Leefbaarheidsborden
	IJburg	Sociale samenhang	Wijkwens IJburg (leefbaarheidsprijsvraag)
	Amsterdam	Veiligheid	Toezichhouders
	Dapperbuurt	Integratie	Kunstproject
	Zuid Oost	Veiligheid	Camerasysteem
	Diemen, West	Schone leefomgeving	Opruimacties
	Noord, West	Sociale samenhang	Invulling braakliggend terrein
	Oostzaanstraat	Sociale samenhang	Kennismakingscafé
	Spaarndammerbuurt	Sociale samenhang	Bijdrage kinderboerderij
	West	Sociale samenhang	Aanleg stiltetuin
Senioren	Dapperbuurt	Sociale cohesie	Danspaleis (in woonzorgcentrum De Gooijer)
	Diemen	Langer zelfstandig wonen	Wonen plus

Wonen en zorg

Toewijzingen woningen begeleid wonen

De Amsterdamse corporaties leveren jaarlijks woningen voor mensen die afkomstig zijn uit de dak- en thuislozenopvang. In de maatschappelijke opvang krijgen mensen die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving tijdelijk huisvesting en/of begeleiding. Na (kort) verblijf in een maatschappelijke instelling stroomt het merendeel van de cliënten, met begeleiding, uit naar reguliere woningen in de wijk. Voor De Key ging het in 2011 om 21 woningen (zie ook hoofdstuk 4).

Woonservicewijken

Elk stadsdeel in Amsterdam heeft inmiddels één of meerdere woonservicewijken aangewezen. De Key participeert alleen in woonservicewijkoverleggen in wijken waar we veel bezit hebben. Het gaat in dit geval om de stadsdelen Oost (Dapperbuurt), Noord (Buikslotermeer) en Centrum (Czaar Peterbuurt).

De Keyzer

De oplevering van De Keyzer in 2011 maakt van de Czaar Peterbuurt een volwaardige woonservicebuurt. De Keyzer omvat 68 vrije sector levensloopbestendige huurappartementen, bedrijfsruimtes en een dienstencentrum met zorg- en welzijnsdiensten. Voor Amsta worden in De Keyzer ook nog zes zes-persoonsgroepswohnungen voor psycho-geriatrische patiënten gerealiseerd en acht zelfstandige woningen voor mensen met een lichamelijke handicap. De publieksfuncties in de plint van De Keyzer vervullen een centrale functie in de woonservicewijk Czaar Peterbuurt.

Oostzaanstraat

In 2011 is het project Oostzaanstraat opgeleverd. Dit betreft de renovatie op hoog niveau van de twee woonblokken 'Het Spoor' aan de Oostzaanstraat. Het project levert een belangrijke bijdrage aan de woonservicewijk Spaarndammerbuurt. Door het aanbrengen van een centrale entree met lift en een galerij aan de achterzijde zijn 47 woningen levensloopbestendig gemaakt.

Zorglandgoederen Landlust en Klarenbeek

In 2011 is verder gewerkt aan de ontwikkeling van de stadslandgoederen Klarenbeek aan de Amstel en Landlust te Diemen. Nadat De Key de gebouwen gerenoveerd en gerestaureerd heeft en de erven zijn heringericht, gaat Cordaan op de landgoederen dagbestedingactiviteiten bieden. Hierbij wordt onder meer samengewerkt met boeren uit de directe omgeving. Op Landlust komen ook 24 cliënten van Cordaan te wonen.

De Gooijer

Constructief overleg tussen Cordaan, de huurder, en De Key, de verhuurder, heeft geleid tot het besluit uitvoering projectonderhoud, zowel aan het casco als aan de binnenzijde. Dit wordt in 2012 uitgevoerd. Dat betekent dat er een nieuw huurcontract voor 20 jaar is afgesloten en dat senioren en licht verstandelijk gehandicapten toekomstbestendig kunnen wonen in de Dapperbuurt.

Belanghebbenden

Prestatieafspraken met gemeenten

Tabel 36 Prestatieafspraken

Gemeente	Convenant	Termijn	Onderwerpen
Amsterdam	Bouwen a/d Stad	2011–2014	Beschikbaarheid huur- en koopwoningen en energie - labelstappen
Amsterdam	Splitsen en verkoop	2008–2016	Sociale woningen beschikbaar stellen voor verkoop
Diemen	Prestatieafspraken	2008–2012	Sociale woonvoorraad, woonruimteverdeling, leefbaarheid en woonfraude
Zandvoort	Prestatieafspraken	2008–2012	Basiskwaliteit, kernvoorraad, herstructurering
Hillegom	Prestatieafspraken	2007–2010	Wonen en Zorg, huurbeleid

Amsterdam – Bouwen aan de Stad II

Belangrijkste thema's uit het convenant Bouwen aan de Stad II zijn aanbiedingsafspraken, het verkoopconvenant en 'de ongedeelde stad'. In de betreffende paragrafen van dit volkshuisvestingsverslag wordt nader ingegaan op de opgave van De Key.

Stadsdeel

Naast afspraken op gemeentelijk niveau heeft De Key ook maatwerkafspraken met stadsdelen gemaakt. Bijvoorbeeld in Nieuw West is een afspraak gemaakt over de stagnatie in de stedelijke vernieuwing.

Diemen

De belangrijkste thema's van de bestaande prestatieafspraken met deze gemeente zijn wonen, leefbaarheid, nieuwbouw/herontwikkeling en woonruimteverdeling. Er zijn afspraken gemaakt over voldoende sociale voorraad, de aanpak van onrechtmatige bewoning en het betrekken van bewoners bij plannen op het gebied van leefbaarheid. In 2011 heeft geen overleg plaats gehad over bijstelling van de prestatieafspraken. De gemeente Diemen heeft De Key uitgenodigd mee te denken over de WMO invulling. Dit gesprek wordt in 2012 afgerond.

Zandvoort

In 2011 is de voortgang van de prestatieafspraken beoordeeld en daaruit blijkt dat De Key de afspraken naleeft. Er zijn 2 nieuwbouwprojecten gerealiseerd: het Darwinhof (reeds opgeleverd eind 2010) en het Louis Davids Carré. De Key heeft volgens afspraak woningen naar basiskwaliteit gebracht. Voor 2012 staan de afname van de kernvoorraad, herstructurering, doorstroming, woonwagens en de uitbreiding van de verkoopvijver op de agenda.

Hillegom

De doelstelling van De Key om het bezit in Hillegom af te stoten maakt dat er geen prestatieafspraken zijn gemaakt voor 2011. Begin 2012 is met de lokale corporatie STEK overeengekomen dat het beheer van de woningen in Hillegom door De Key zelf wordt uitgevoerd. De overdracht heeft inmiddels plaatsgevonden en de vestiging Zandvoort heeft de bewoners welkom geheten.

Huurderkoepels

Tabel 37 Huurderkoepels

Koepel	Leden	Bijdrage De Key
Arcade	5.878	€ 144.000
ZVH	64	€ 25.000

Arcade

Het dagelijks bestuur Arcade bestaat uit de volgende leden:

- Hans Visser (voorzitter)
- Cok Oostveen (penningmeester)
- Henk Geurtsen (secretaris)
- Olaf van de Heijden (plaatsvervangend penningmeester)
- Secretaresse, Roley Breikopf

De Overlegwet van 1 januari 2009, het BBSH, gemeentelijke afspraken en de missie, visie en doelstelling van De Key zijn de kaders waarbinnen het thema participatie nader wordt ingevuld. De volgende beleidszaken zijn voor informatie of advies aan Arcade voorgelegd:

- Huurprijsbeleid
- Jaarlijkse huurverhoging
- Strategisch beleidsplan en Portefeuillestrategie

- Reorganisatieplannen/nieuwe structuur/implementatieplan
- Far West
- Themabijeenkomst bewonerscommissie
- Participatiebeleid en KWH participatielabel
- Evaluatie bewonersblad/klankbordgroepen
- Jaarwerkplan wonen 2012

De Key wil de borging van participatie door huurders en haar medewerkers verbeteren. Naast de traditionele vormen van participatie door de huurderkoepel en de bewonerscommissies, wil De Key in 2012 meer gebruik maken van een (online) adviesforum en bijvoorbeeld buurtadviesgroepen bij kleine projecten. Met onze huurderskoepel Arcade wordt gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

Zandvoortse Huurders Vereniging (ZVH)

De samenwerkingsovereenkomst met de ZVH is in 2011 beëindigd. Arcade, de huurderkoepel van De Key in Amsterdam, heeft met ondersteuning van de Woonbond een onderzoek laten uitvoeren onder de Zandvoortse huurders om te komen tot een nieuwe vertegenwoordiging van Zandvoortse huurders onder de vlag van Arcade.

Arcade is bezig met de resultaten van het onderzoek en het werven van vertegenwoordigers.

VvE's

De steeds groter wordende verkoopvijver heeft geresulteerd dat het participeren in VvE's inmiddels een kernactiviteit van De Key is. De Key krijgt als corporatie naast huurders steeds meer met andere eigenaren te maken. Dit heeft geleid tot een heroriëntatie op onze rol in de VvE's en te komen tot een professionaliseringsslag in onze manier van werken. Daarom zal De Key in 2012 met partners werken aan concepten om huurders die wonen in een VvE, mee te laten beslissen of te stemmen over zaken waarvoor ze zelf de (financiële) verantwoordelijkheid dragen. Dit betreft ondermeer (collectieve) servicekosten, woonregels en verbeteringen.

Bewonersparticipatie

Tabel 38 *Bewonerscommissies*

Gemeente	Aantal
Amsterdam	81
Diemen	3
Zandvoort	10

In 2011 heeft de jaarlijkse themabijeenkomst voor bewonerscommissies plaatsgevonden met het thema 'goed en betaalbaar wonen'. Tijdens verschillende presentaties werden de bewonerscommissies ingelicht over de nieuwe visie en ambities van De Key, de reorganisatie en wat de nieuwe organisatie voor de huurders betekent. Daarnaast zijn de uitgangspunten van het onderhoudsbeleid van De Key toegelicht en zijn de geplande onderhoudsprojecten 2012 besproken.

Daarnaast is de samenwerking geëvalueerd. Uit deze evaluatie is gebleken dat als positief wordt ervaren dat De Key meedenkt

met de huurder. De telefonische bereikbaarheid kan beter. De bewonerscommissieleden zullen in 2012 verder praten over ondermeer veilig wonen (leefbaarheid) en communicatie.

Adviesorganen

Tabel 39 *Adviesorganen*

Adviesorgaan	Onderwerpen
Bouwmaatschappij	Begroting 2011, evaluatie
RvA De Key Zandvoort	Fusieafspraken en lokale verankering

Bouwmaatschappij

In de statuten van De Key is de horizontale dialoog en verantwoording geborgd door adviesraad De Bouwmaatschappij. Met De Bouwmaatschappij vindt jaarlijks een gezamenlijke bijeenkomst plaats met de voltallige directie en Raad van Commissarissen. In 2011 heeft deze gezamenlijke bijeenkomst niet plaatsgevonden vanwege de evaluatie van De Bouwmaatschappij. In plaats daarvan is er een bijeenkomst geweest met een delegatie van de Bouwmaatschappij, een delegatie van de Raad van Commissarissen en de bestuurder.

In 2011 heeft de evaluatie van het functioneren van de Bouwmaatschappij centraal gestaan. Op basis van de conclusies van deze evaluatie is besloten tot een omvorming van de huidige Vereniging de Bouwmaatschappij tot een advies/reflectieorgaan. Dit orgaan heeft tot doel de bestuurder/De Key te adviseren, bij te staan, te scherpen en inspireren op thema's rond maatschappelijke verankering. Er zijn drietal invalshoeken benoemd:

- Uitdiepen en bespreken van strategische onderwerpen op lange termijn en daarover adviseren.
- Het belichamen van georganiseerde tegenspraak op basis van argumenten
- Inzet van specifieke deskundigheid en/of ervaring van leden om verschillende invalshoeken van een onderwerp te onderkennen.

Hiertoe zullen jaarlijks 3 themabijeenkomsten georganiseerd worden waarvan ook verslag opgemaakt wordt. De start van het nieuwe orgaan is medio 2012.

Raad van Advies EMM Zandvoort

In Zandvoort heeft de Raad van Advies de afgelopen jaren de naleving van de fusieafspraken gevolgd. Onderwerpen die hierin aan bod komen zijn de realisatie van onderhouds- en herstructureringsplannen die in het bidboek zijn beschreven, de toegezegde investeringen en het functioneren van de vestiging.

In overeenstemming met de fusieafspraken is de fusie tussen Woonstichting Lieven de Key en EMM in 2011 geëvalueerd. Uit deze evaluatie blijkt dat de fusie tussen EMM en De Key een succesvolle fusie is geweest. De vooraf gemaakte fusieafspraken zijn helder en concreet geformuleerd en goed vastgelegd. De Key heeft de 'uitdaging' Zandvoort voortvarend opgepakt en is serieus aan de slag gegaan om alle doelen van de fusie voor Zandvoort te verwezenlijken.

De prestatieafspraken met de gemeente, gebaseerd op het portfolio-beleid, zijn nagekomen. Er is een flinke inhaalslag geweest op achterstallig onderhoud en er is basiskwaliteit aan de woningen toegevoegd. De lokale verankering is gewaarborgd door een eigen vestiging in Zandvoort en de instelling van de Raad van Advies.

Stakeholders

De Key maakt bij haar stakeholders onderscheid naar stakeholdersgroepen (o.a. huurders, gemeente, maatschappelijke organisaties, landelijke toezichthouders) en naar verschillende niveaus van overleg (bestuurlijk, directie, management, middenkader).

De Key geeft in 2012 prioriteit aan de (vervolg)overleggen met haar stakeholders. Periodieke afspraken worden systematisch in de jaarkalender vastgelegd.

In 2011 heeft De Key haar belangrijkste stakeholders uitgenodigd met de vraag te vertellen waar een ieder goed in is. Het doel van de bijeenkomsten was om vanuit deze kennis de juiste inzet van een ieder op het juiste moment te verbeteren. Er zijn concrete werkafspraken gemaakt waardoor duidelijk is geworden waar de expertise van De Key eindigt en deze van de stakeholders begint. In 2012 worden deze afspraken op regionaal niveau ingevuld.

De stakeholders die onder andere zijn uitgenodigd zijn: Leger des Heils, HVO Querido, Cordaan, Osira, Amsta, de deurwaarder, Beter Buren, Meldpunt Zorg en Overlast, Vroeg eropaf, Politie/Recherche, JINC en Academie van de Stad.

Twee stakeholders waarmee De Key ook in het kader van leefbaarheidsdoelstellingen mee samenwerkt worden hieronder genoemd.

JINC

JINC zorgt ervoor dat leerlingen op jonge leeftijd kennismaken met het bedrijfsleven. De Key heeft 4 bliksemstages georganiseerd, waarin basisschoolleerlingen ervaren wat voor beroepen er zijn en welke (sociale) vaardigheden ze nodig hebben op de arbeidsmarkt. Met als doel een juiste studiekeuze, minder kans op schooluitval en beter zicht op werk.

Daarnaast bezoeken de leerlingen De Key voor een taaltrip. Hierin leren de kinderen moeilijke woorden die bij wonen heel gewoon zijn.

Om op school sollicitatiegesprekken te oefenen stellen medewerkers van De Key zich beschikbaar voor deze sollicitatietraining.

Academie van de Stad

De Key is een van de initiatiefnemers van de Academie van de Stad. Hierbij leren studenten van de stad door zich vanuit hun opleiding in te zetten voor maatschappelijke projecten. Daarnaast biedt de Academie een stimulans aan de ontwikkeling van burgerschapscompetenties en initiatieven van bewoners van de stad. In 2011 zijn 2 projecten uitgevoerd.

Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden

Tabel 40 Samenwerkingsverbanden

Samenwerkingsverband	Bereik	Vertegenwoordiging De Key
Aedes	Landelijk	Bestuurder
AFWC	Lokaal	Bestuurder en management
ROSV	Regionaal	Vestigingsmanager Zandvoort
PWNR	Regionaal	Directeur Wonen
De Vernieuwde Stad	Lokaal	Bestuurder

Aedes

De Key is aangesloten bij de landelijke brancheorganisatie Aedes.

AFWC

De Key is actief lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De Federatie behartigt de belangen van de woningcorporaties in Amsterdam. In 2011 was De Key actief op de dossiers middeninkomens en de nadere uitwerking van verschillende onderdelen uit de prestatieafspraken Bouwen aan de Stad II, zoals het verkoopconvenant en de kaderafspraken rond renovatie- en sloopprojecten.

ROSV

De Key (Zandvoort) maakt deel uit van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV) samen met Ymere, Brederode, Elan Wonen en Pré Wonen. Regionale zaken als zorg, welzijn en huisvesting voor bovenlokale doelgroepen worden in dit overleg afgestemd. Vanuit het ROSV is de woonruimteverdeling ondergebracht in de stichting Woonservice. De Key heeft zitting in de Raad van Commissarissen van Woonservice.

PWNR

De Key is regionaal actief in het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR). In dit platform worden primair thema's besproken waarover regionaal afspraken worden gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere. In 2011 stond vooral het vraagstuk van woonruimteverdeling in de regio centraal. Het bestaande convenant loopt af en dit biedt kansen om het systeem te vereenvoudigen en beter te laten aansluiten bij de huidige woningmarktontwikkelingen.

De Vernieuwde Stad

De Vernieuwde Stad is een platform dat de belangen vertegenwoordigt van grote en grootstedelijke woningcorporaties. De Key is vertegenwoordigd door de bestuurder en had in 2011 een actieve rol in het dossier Prijsbeleid. In deze werkgroep worden voorstellen ontwikkeld om de samenhang tussen betaalbaarheid en verdien capaciteit te optimaliseren, om zo een bijdrage te leveren aan het oplossen van de vastgelopen woningmarkt.

Organisatie

Organisatieontwikkeling

Eind september was de inrichting van de nieuwe organisatiestructuur gerealiseerd. Tegelijkertijd is gestart met een uitgebreid cultuurtraject. In bijeenkomsten met leidinggevenden en medewerkers is de missie besproken en zijn onze kernwaarden bepaald. De effecten van de nieuwe organisatie worden zichtbaar door nieuwe werkwijzen waarbij exploitatieverantwoordelijkheid een centrale rol speelt. Het aantal kantoren is gereduceerd van 4 naar 2. Dit heeft kortere communicatielijnen opgeleverd en de samenwerking binnen De Key gestimuleerd.

In het vierde kwartaal zijn het jaarplan 2012 en de Begroting 2012 opgesteld. Het jaarplan en de Begroting 2012 zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het jaarplan wordt meer kleur gegeven aan de ambities en speerpunten van De Key in 2012. Zowel op het gebied van onze klanten, producten en diensten als op het gebied van organisatie en innovatie zijn ambities uitgewerkt. Hiermee bouwt De Key in 2012 verder aan de nieuwe sterke organisatie die het wil zijn.

Reorganisatie

De eerste drie kwartalen van 2011 hebben in het teken gestaan van besluitvorming over de reorganisatie van De Key en de inrichting van haar nieuwe organisatiestructuur.

Bij de inrichting van de organisatie waren de kaders in de nieuwe meerjarenbegroting leidend. Dit betekende een reductie van de organisatiekosten met 20% en een aanpassing van het projectenvolume. Onder de uitgangspunten: terug naar de eenvoud, dichterbij bewoners, efficiënter organiseren en in één keer goed is de reorganisatie verder uitgewerkt.

De hoofdlijnen van de reorganisatie zijn als volgt samen te vatten:

Directie, Staf en Financiën

- De financiële portefeuille wordt ondergebracht bij de algemeen directeur. De omvang van de directie wordt daarmee gereduceerd tot 3 directieleden.
- De stafafdelingen worden gedimensioneerd op de nieuwe werkelijkheid; dit betekende een afname van het aantal formatieplaatsen.
- De projectadministratie wordt op termijn gecentraliseerd samengevoegd met de afdeling Concernadministratie.

Wonen

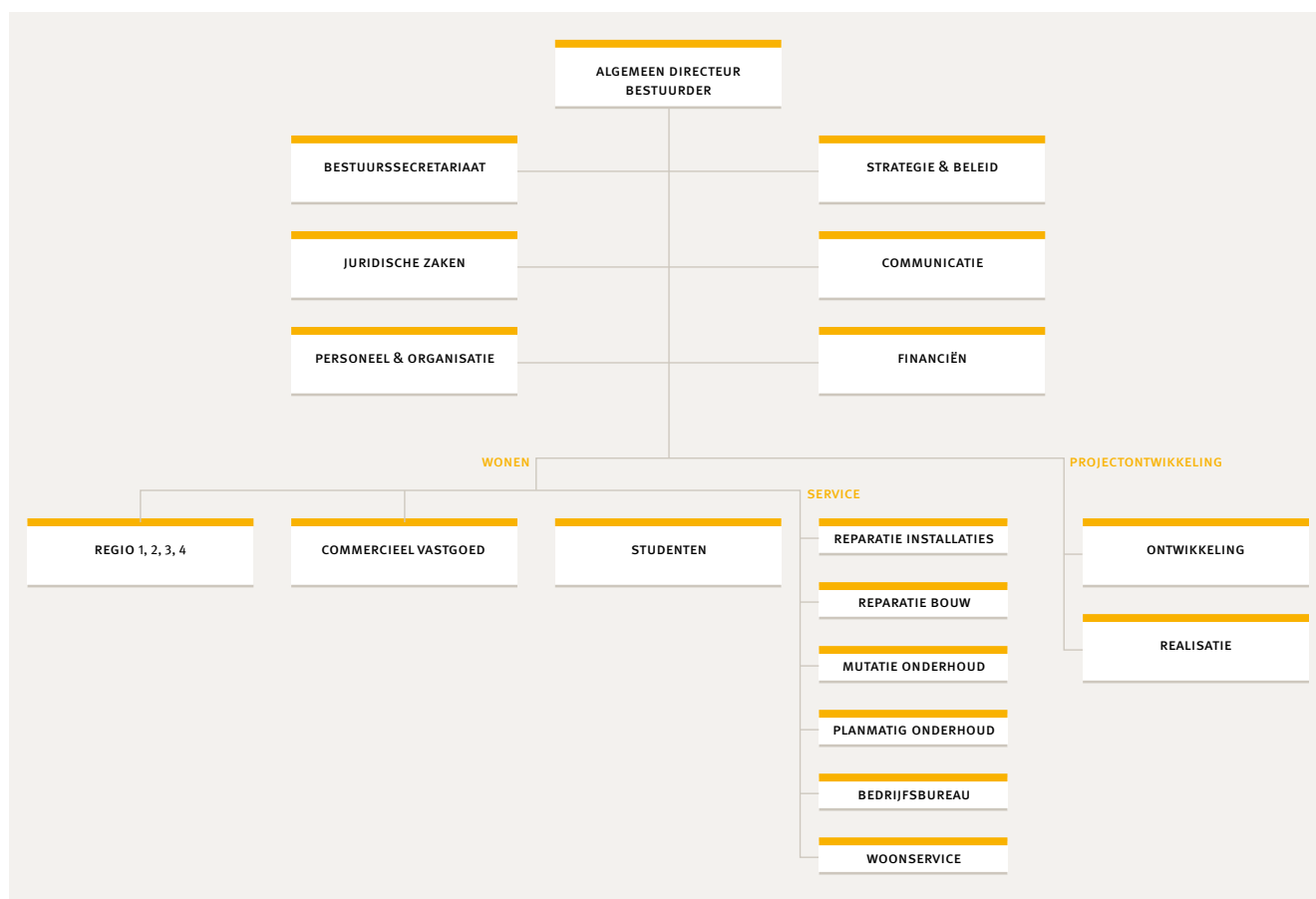
- Een vereenvoudiging van de beheerorganisatie van Wonen (minder functies). Uitgangspunt is exploitatieverantwoordelijkheid.
- De beheerorganisatie wordt ingedeeld in 4 regio's voor de verhuur van sociale huurwoningen.
- In de afdeling Commercieel Vastgoed worden de activiteiten van de afdelingen BOG en Verkoop samengebracht. Ook de verhuur van de vrije sectorwoningen en parkeerplaatsen zijn ondergebracht in deze nieuwe afdeling.
- Studentenhuisvesting en Short Stay Facilities worden in de nieuwe organisatie eveneens onder een aparte afdeling samengebracht en gepositioneerd.
- Om de exploitatieverantwoordelijken te kunnen faciliteren en te ondersteunen is er een productieafdeling (Service) waarin diverse afdelingen worden ondergebracht, zoals Woonservice en Onderhoud.

Projectontwikkeling

- Uitgangspunt bij Projectontwikkeling is de vorming van kernteams bestaande uit (her)ontwikkelaar en projectleider. De afdelingen Nieuwbouw en Transformatie zijn samengevoegd.
- Een afname van het aantal formatieplaatsen doordat de omvang van de projectenportefeuille wordt aangepast. In de nieuwe organisatie bedraagt het nieuwe structurele projectenvolume ongeveer 50 projecten met een omzet van 90 á 100 mln.

Dit heeft geresulteerd in de volgende organisatiestructuur:

Figuur 2 Organisiestructuur



1= regio Oost, Zuidoost en Diemen 2= regio Westpoort, Nieuw West en West 3= Regio Noord, Centrum en Zuid en 4= Regio Zandvoort

Tijdens medewerkerbijeenkomsten is een toelichting gegeven op bovenstaande plannen. Daarnaast is een adviesaanvraag aan de OR overhandigd. Met de OR is uitvoerig overleg geweest. Zie voor verdere toelichting de paragraaf OR. Na overleg en enige aanpassingen in het reorganisatieplan is de OR definitief akkoord gegaan op 20 juni.

Naast bovenstaand overleg met de OR zijn ook de vakbonden uitgenodigd om te onderhandelen over een Sociaal Plan. Om de voortgang van het proces te waarborgen zijn de gesprekken al in maart gestart. Half april heeft De Key een principeakkoord bereikt met de bonden over het Sociaal Plan. Na een informatiebijeenkomst en een stemming onder de leden is het definitieve plan ondertekend door alle partijen op 17 juni 2011.

Nadat alle partijen (OR en vakbonden) hun akkoord hebben gegeven is overgegaan tot uitvoering van de reorganisatie. Vanaf 1 september zijn medewerkers gestart met hun outplacementtraject. In de jaarrekening is een voorziening opgenomen voor de overlopende kosten in 2012.

Door de reorganisatie is een reductie gerealiseerd van 412 fte eind 2010 naar 336 fte eind 2011. Deze stand is inclusief 10,1 fte aan uitgesteld boventalligen. De formatie ligt daarmee lager dan de 335 fte die begroot was in het reorganisatieplan. Het verschil betreft openstaande vacatures. De organisatiekosten (inclusief voorzieningen) zijn in 2011 sterk gedaald naar € 45,3 miljoen. In 2010 bedroegen de organisatiekosten circa € 51,2 miljoen. De Key ligt daarmee op koers om de verdere daling van de organisatiekosten naar € 39,4 miljoen in 2012 te realiseren.

Organisatie in het kort

Tabel 41 Organisatie in het kort

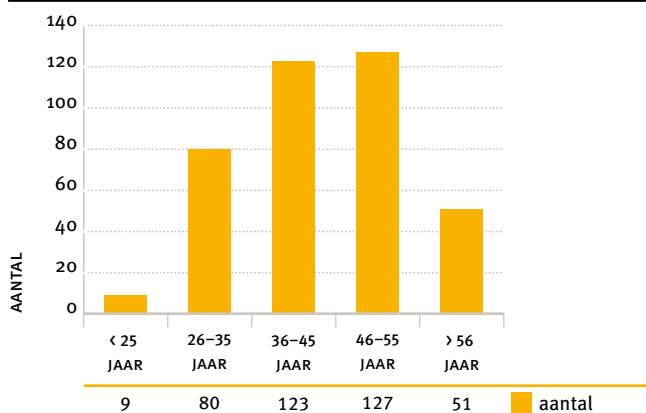
	2010	2011
Aantal medewerkers in vaste dienst in fte*	412	336
Gemiddelde leeftijd	43	44
Gemiddelde diensttijd	8,8	10
Ziekteverzuim	4,6%	3,4%
Aantal kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	511	429
Gemiddeld aantal ziekte-dagen per medewerker**	7,5	8,7

* excl. outplacement

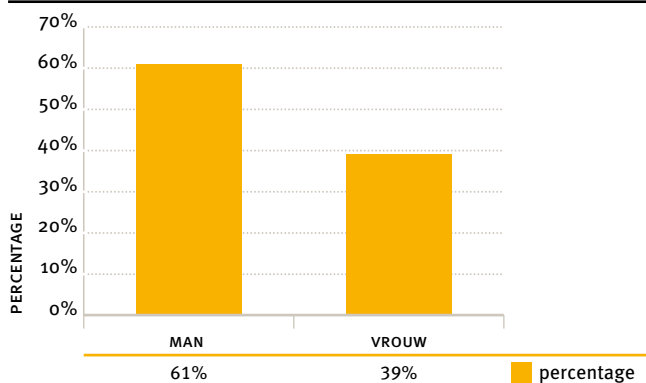
** excl. zwangerschapsverlof

De leeftijdsopbouw en de verhouding man/vrouw is in de onderstaande grafieken opgenomen.

Figuur 3 Leeftijdsopbouw vaste formatie 2011



Figuur 4 Verhouding man-vrouw 2011



Ondanks de reorganisatie is het ziekteverzuim in 2011 afgenomen van 4,6% naar 3,4%.

Ondernemingsraad

Tabel 42 Ondernemingsraad

	Aantal
Aantal leden	11
Vergadermomenten	38
Advies ingewonnen, uitgevoerd en gehonoreerd	6
Cursussen	2

Nieuwsflits

In 2011 heeft de OR verschillende bijeenkomsten voor medewerkers georganiseerd. Door naast werd er zoals gepland geregeld een nieuwsflits verstuurd en zijn er diverse specifieke bijeenkomsten t.b.v. het personeel georganiseerd.

Reorganisatie

Half april is de OR gevraagd om formeel advies uit te brengen over de reorganisatieplannen en over de nieuwe organisatie van De Key. Deze plannen werden op 18 april door de Bestuurder in een personeelsbijeenkomst toegelicht. Omdat Onderhoud en Zandvoort nauw zijn verweven zijn met de processen in de organisatie is op verzoek van de OR de adviesaanvraag aangevuld met de plannen voor deze onderdelen.

De Ondernemingsraad heeft voor het proces van de behandeling van de adviesaanvraag een adviseur aangetrokken die de OR intensief heeft begeleid. De OR heeft in verschillende commissies de aanvraag behandeld en beoordeeld. De noodzaak, omvang en urgentie van de reorganisatie is door een financiële commissie behandeld. In verschillende sessies is de financiële positie van De Key grondig door genomen. De commissie Sociaal plan heeft samen met de vakbonden, die hierin leidend waren, onderhandeld met de bestuurder voor een goed en fatsoenlijk Sociaal plan. Begin mei hebben de partijen hierover een akkoord bereikt. De OR heeft de blauwdruk van de nieuwe organisatie beoordeeld: Wat zijn onze kerntaken en hoe sluit de inrichting van de nieuwe organisatie hierop aan. Welke zwakke punten worden opgelost en worden er geen nieuwe gecreëerd? Ook het functiegebouw en de functiebeschrijvingen zijn met de ondernemingsraad op hoofdlijnen besproken. Belangrijk hierbij was dat het mens-volgt-werk principe voor de meerderheid van de medewerkers geheel of grotendeels van toepassing was.

Communicatie met de collega's is buitengewoon belangrijk voor de Ondernemingsraad. Zeker in een reorganisatieproces. De OR heeft daarom in 2011 veel energie gestoken in de informatievoorziening via intranet en contactmomenten met collega's. In de loop van het jaar zijn door de OR diverse inloopbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn er veel vragen gesteld. Deze vragen werden aan de bestuurder voorgelegd en vormden een belangrijke bron van informatie voor de OR (de communicatie, de beeldvorming, de beleving en de reacties op de inhoud van de plannen).

Uiteindelijk heeft de Ondernemingsraad op 18 juni haar advies uitgebracht. Rond het advies zijn afspraken gemaakt met de bestuurder over de invulling van een aantal onderdelen. De OR heeft daarbij aangegeven de implementatie kritisch te volgen. De OR hield het afgelopen jaar maandelijks overleg met de directie waarin de voortgang van de reorganisatie is besproken, mede aan de hand van het opgestelde advies.

Twee maanden na de start van de daadwerkelijke uitvoering van de reorganisatie zijn voor alle bedrijfsonderdelen opnieuw inloopbijeenkomsten georganiseerd. De opkomst en de vragen gaven een duidelijk beeld: er bestaan voor medewerkers nog veel onduidelijkheden en problemen. Het resultaat van deze inventarisatie en van eigen waarnemingen is verwoord in een brief aan de bestuurder waarin de OR op een aantal punten haar zorgen uit heeft gesproken. De reactie op deze brief volgt in 2012.

Raad van Commissarissen

In het afgelopen jaar hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met de Raad van Commissarissen (RvC). Hierbij is ook indringend gesproken over de rol van de RvC en de invulling van haar toezichthoudende taak in de afgelopen jaren. De OR heeft haar opvattingen hierover in een brief naar de RvC gestuurd. Als reactie hierop heeft de RvC aangegeven dat zij met haar rooster van aftreden invulling heeft gegeven aan haar verantwoordelijkheid.

Far West

In oktober heeft de OR een positief advies uitgebracht over de afwikkeling van Far West.

Portefeuillestrategie

In november heeft de OR een adviesaanvraag ontvangen over de portefeuillestrategie van De Key. Ook op deze advies aanvraag heeft de OR positief, zij het kritisch, geadviseerd.

Aanvullende arbeidsvoorwaarden 2012

Over de aanvullende arbeidsvoorwaarden 2012 heeft de OR in november een brief ontvangen van de bestuurder. Op een aantal onderdelen heeft de OR zijn instemming gegeven maar op een aantal punten niet. De belangrijkste hiervan is de afschaffing van het premievrij pensioen voor werknemers die voor 1 januari 2011 in dienst waren. Voorts is door de bestuurder een discussie aangekondigd over het prestatieafhankelijk maken van de eindejaarsuitkering. Afgesproken is begin 2012 hierover met elkaar in gesprek te gaan.

Samenstelling OR

De OR heeft in 2011 uit de volgende leden bestaan:

Tabel 43 Samenstelling OR

Naam OR lid	
Wim de Waard	Voorzitter
Rached Belazare	Gedurende 2011 OR verlaten
Willem Brogge	Lid
Lia Ent	Lid
Diana Hoogland	Lid
Willem Jansen	Lid
Praveen Kartarem	Lid
Marieke Lindeboom	Gedurende 2011 OR verlaten
Jeroen Rademaker	Gedurende 2011 OR versterkt
Ruud Verhoef	Gedurende 2011 OR verlaten
Suzanne Visscher	Gedurende 2011 OR verlaten
Wilma Wassenaar	Gedurende 2011 OR verlaten
Marcel Wentzel	Lid

In 2012 zullen nieuwe verkiezingen worden georganiseerd.

De OR zal dan als gevolg van personeelsreductie teruggaan van 11 naar 9 personen.

Financiële continuïteit

Financieel beleid en beheer

Met het resultaat 2011 heeft De Key een sterk herstel van haar weerstandsvermogen gerealiseerd. De resultaten van de verbeterinspanningen in 2011 worden goed zichtbaar, ondermeer in de verlaging van de organisatiekosten.

Het weerstandsvermogen is een belangrijke indicator voor de financiële continuïteit. De doelstelling terug naar de kerntaak betekent dat De Key financiële continuïteit langdurig gegarandeert, waardoor De Key zich kan concentreren op haar volkshuisvestelijke taak. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is de financieel toezichthouder voor corporaties en beoordeelt jaarlijks de financiële positie van alle corporaties inclusief De Key. Het oordeel is gesplitst in continuïteit en solvabiliteit. Voor de continuïteit beoordeelt het CFV de mate waarin de voorgenomen activiteiten passend zijn in relatie tot de financiële mogelijkheden. Bij de solvabiliteit wordt beoordeeld of de corporatie op basis van de voortzetting van beheer haar verplichtingen na kan komen.

De Key streeft in zijn beoordeling door het CFV naar een indeling in de hoogste categorie, zijnde de A status. De status geeft aan dat het gepresenteerde weerstandsvermogen afgezet tegen het risicoprofiel voldoende op niveau is. Het CFV heeft in haar meest recente oordeel De Key de A2 status toegekend. Dat betekent dat naar oordeel van het CFV de voorgenomen activiteiten van de laatste twee jaar van de vijfjarige prognoseperiode de financiële positie van de corporatie in gevaar kunnen brengen. Mede daarom zal ook voor 2012 een toename van het weerstandsvermogen één van de belangrijkste financiële doelstellingen zijn om er zo voor te zorgen dat De Key weer een A1 beoordeling ontvangt.

In 2011 heeft de financiële sturing zich gericht op drie elementen. Om te beginnen is dat een positieve exploitatie van de woningvoorraad. Een positieve operationele exploitatie is een bestendige financiële peiler, die het ook mogelijk maakt om anticyclisch te investeren.

Verder wordt nadrukkelijk gestuurd op de balans in projectontwikkeling versus verkopen en het investerings/financieringsratio. Het geheel van investeringen en desinvesteringen wordt binnen De Key beschouwd als een belangrijk resultaatgebied.

Een goede beheersing en sturing is essentieel, aangezien zowel ontwikkeling als verkopen gevoeliger zijn voor conjunctuurinvloeden en een hoger risicoprofiel kennen.

Tenslotte is in 2011 hard gewerkt aan een financieringsplan. Rekening houdend met de ambities van De Key, de verwachte toekomstige kasstromen en de regelgeving inzake borgbare en niet borgbare financiering is er gewerkt aan het financieringsplan voor de komende jaren. Hierin is onder andere zichtbaar de gewenste daling van de loan to value.

Voor 2012 zal deze sturing worden gehandhaafd. Ten aanzien van de operationele exploitatie geldt dat optimalisatie van de opbrengsten en het voldoen aan de doelstellingen van de ICR (rentedekkingsgraad) speerpunten zijn. Daarnaast is een verdere daling van de organisatiekosten van € 45,3 miljoen in 2011 naar € 39,4 miljoen in 2012 voorzien. Deze verdere daling is in overeenstemming met de Meerjarenbegroting 2011-2015.

Voor de balans tussen de projectontwikkeling en verkopen stelt De Key in 2012 de verkopen centraal. Daarbij stelt De Key zichzelf een hogere ambitie voor de verkopen uit bestaand bezit. In 2011 is de verkoopvijver verruimd om deze ambitie mogelijk te maken. In 2012 zal een verdere verruiming van de verkoopvijver plaatsvinden. Daarnaast zullen de verkoopinspanningen op andere wijze worden vormgegeven waardoor de verwachting is dat de potentiële koper effectiever wordt bereikt.

Voor projectontwikkeling geldt continuering van de inspanningen om investeringen in overeenstemming te brengen met de strategische keuzen van De Key.

In 2012 zal de implementatie van het financieringsplan centraal staan. Bij deze implementatie worden ook eventuele noodzakelijke wijzigingen in de huidige verbindingenstructuur betrokken.

Financieel overzicht (enkelvoudig)

De Key heeft voor haar interne sturing een aantal resultaatgebieden gedefinieerd. De resultaten verbijzonderd naar de resultaatgebieden waren voor 2011 als volgt:

Tabel 44 Resultaatgebieden

Resultaatgebied	Enkelvoudige Jaarrekening 2011	Enkelvoudige Jaarrekening 2010
<i>x € 1.000</i>		
Exploitatieresultaat	30.304	10.815
Verkoopresultaat	16.196	10.840
Onrendabele investeringen	7.819	-34.240
Mutatie actuele waarde	86.251	69.656
Vennootschapsbelasting	-4.913	17.243
Resultaat deelnemingen	31.507	-60.881
TOTAAL RESULTAAT	167.164	13.433

Hieronder volgt een korte toelichting per resultaatgebied:

Exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat is ten opzichte van 2010 sterk verbeterd. Het resultaat is verbeterd door hogere huur-opbrengsten en lagere huurderiving (€ 5,5 miljoen), hogere vergoedingen (€ 3,1 miljoen), betere beheersing dagelijks onderhoud (€ 3,4 miljoen), doorgeschoven planmatig onderhoudslasten (€ 3,1 miljoen) en lagere organisatiekosten (€ 11 miljoen), stijging van de overige baten (€ 1,1 miljoen) en éénmalige btw-opbrengst (€ 3,2 miljoen).

Door de reductie van de projectenportefeuille is zowel de geactiveerde rente (€ 1,0 miljoen) als projectvergoeding (€ 3,7 miljoen) lager dan in 2010. Het saldo van rentelasten en -baten is hoger (€ 5,1 miljoen) dan in 2010. Diverse overige lasten zijn per saldo € 1,1 miljoen gestegen.

Verkoopresultaat

Het positieve verkoopresultaat is ten opzichte van 2010 verbeterd met € 5,6 miljoen. Het resultaat is verbeterd door hogere aantallen verkopen vanuit transformatie (Van Noordtstraat) en daarnaast door de verkoop van een drietal kleinere complexen (Zuidpool, De Engel en Lincolnweg) in Amsterdam en een grondruil in Zandvoort.

Onrendabele investeringen

De onrendabele investeringen betreft het saldo van dotaties en vrijval aan de voorziening onrendabel in het kader van nieuwbouw en transformatieprojecten. De onrendabele investeringen dragen in 2011 per saldo € 7,8 miljoen positief bij aan het jaarresultaat. De voorzieningen op projecten die in voorgaande jaren zijn ingesteld blijken de tijd goed te doorstaan. Actualisatie en optimalisatie van actieve projecten heeft geleid tot meer vrijval van projectvoorzieningen en het positieve saldo dan nieuwe dotaties. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de posten bijzondere waardeverandering materiële vaste en vlottende activa in de jaarrekening.

Mutatie actuele waarde

De Key stuurt op de actuele waarde van haar bezit, die haar oorsprong vindt in de bedrijfswaardeberekening voor de balanswaardering van het bezit. Voor 2011 bedraagt deze mutatie € 86,2 miljoen. Voor de toelichting wordt verwezen naar de verschillenanalyse in de jaarrekening bij de post materiële vaste activa in exploitatie.

Vennootschapsbelasting

De Key is sinds 2008 integraal vennootschapsbelasting verschuldigd over haar activiteiten. In de jaarrekening is een latentie van € 15 miljoen verantwoord voornamelijk voor het bedrag dat De Key aan de hand van verliescompensatie kan verrekenen bij de Belastingdienst. Voor een uitgebreide toelichting en het resultaat van - 4,9 miljoen wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening bij de post belastinglatenties.

Resultaat deelnemingen

Het behaalde resultaat bedraagt € 31,5 miljoen positief. In dit resultaat is de vrijval van de voorziening op de deelneming Far West verwerkt van € 24 miljoen. Voor de jaarrekening 2011 heeft een herrekening van de bedrijfswaarde van Far West op de grondslagen van De Key plaatsgevonden. In het volgende hoofdstuk (Verbindingen) worden de resultaten van de verbindingen gesplitst weergegeven.

Kengetallen

Onderstaand zijn de belangrijkste kengetallen uit de enkelvoudige jaarrekening samengevat:

	2011	2010
1. Gegevens woningbezit		
<i>Aantal verhuureenheden</i>		
Woningen en woongebouwen	26.157	26.198
Onzelfstandige eenheden	4.416	4.264
Garages/parkeerplekken	2.707	2.697
Winkels/bedrijfspanen	1.207	1.133
Bedden in verzorgingshuizen	282	282
Overig	151	169
Totaal verhuureenheden	34.920	34.743
<i>Mutaties in bezit</i>		
Oplevering	566	900
Aankoop	25	149
Verkoop	-134	-199
Sloop	-45	-169
Overig	-233	-65
Totaal	179	616
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>		
Goedkoop (361,66 euro en lager)	9.533	10.063
Betaalbaar (tussen 361,66 en 554,76 euro)	13.578	13.473
Duur tot de liberalisatiegrens (tussen 554,76 en 652,52) euro)	1.896	1.656
Boven liberalisatiegrens (652,52 euro en hoger)	1.150	1.006
Overige woongelegenheden	4.416	4.264
Totaal	30.573	30.462
2. Verhuur		
<i>Verhuringen</i>		
Mutatiegraad zelfstandige eenheden	11,92%	10,42%
Mutatiegraad onzelfstandige eenheden	22,69%	33,75%
Huurachterstand in procenten ¹⁾	3,27%	1,21%
Huurderving leegstand (% jaarhuur)	1,58%	1,93%
Huurderving oninbaar (% jaarhuur)	0,23%	0,18%

1) Dit percentage wijkt af van het percentage in hoofdstuk 4 omdat daar slechts de achterstand op de sociale verhuur van woningen wordt toegelicht.

Bij de kengetallen wordt ook rekening gehouden met de huurachterstand op parkeerplaatsen en BOG

Kengetallen

	2011	2010
3. Kengetallen per verhuureenheid (in €)		
<i>Balans</i>		
Materiële vaste activa	53.199	49.020
Financiële vaste activa	3.043	3.770
Vlottende activa	5.037	3.887
Eigen vermogen	15.321	10.587
Voorzieningen	1.071	1.163
Weerstandsvermogen	16.391	11.750
Langlopende schulden	36.985	36.026
<i>Winst- en verliesrekening</i>		
Huren en vergoedingen	4.976	4.746
Onderhoudslasten	950	1.145
Personeelskosten	905	1.074
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	175	508
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.576	1.739
Exploitatieresultaat ²⁾	868	311
4. Financiering (bedragen in € x 1.000)		
<i>Leningen, lang</i>		
Schuldrestant per 1 januari	1.333.817	1.234.773
Bedrag aan aflossing	-84.692	-57.456
Bedrag aan nieuwe leningen	88.656	156.500
Schuldrestant per 31 december	1.337.781	1.333.817
Gemiddeld rentepercentage leningen	4,21%	4,34%
ICR	1,3	1,1
<i>Leningen, kort</i>		
Bedrag aan kasgeldleningen	152.100	142.000
<i>Beleggingen</i>		
Bedrag aan beleggingen	-	-
Bedrag aan liquide middelen	69.670	86.840
5. Solvabiliteit		
Eigen vermogen / totaal vermogen	25,00%	18,68%
Weerstandsvermogen / totaal vermogen	26,75%	20,73%
Totaal vaste activa / lang vreemd vermogen	1,52	1,47

2) zie paragraaf financieel overzicht

Kengetallen

	2011	2010
6. Liquiditeit		
Current ratio	0,64	0,44
Quick ratio	0,60	0,38
7. Rentabiliteit		
Rentabiliteit eigen vermogen	31,25%	3,65%
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,26%	4,83%
Rentabiliteit totaal vermogen	5,33%	-2,44%
Netto huur / materiële vaste activa in exploitatie	8,67%	9,22%

Toelichting

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

Rente (risico) management

Het schuldrestant van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2011 € 1.379,5 miljoen. De totale uitstaande geldpositie bedraagt € 1.526,6 miljoen.

Tabel 45 *Uitstaande geldpositie*

* € 1.000	2011	2010
Langlopende leningen	1.379.483	1.378.951
Kasgeldleningen	183.100	192.000
Bankkrediet	9.694	23.663
Liquide middelen	-45.674	-59.378
TOTAAL SALDO	1.526.603	1.535.236

De groei in deze positie is in 2011 gestopt. De langlopende leningen bestaan onder andere uit basisrenteleningen. De Key heeft verder geen derivaten in haar bezit. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de risico's wordt verwezen naar de jaarrekening.

Investeringen

In 2011 is door De Key en haar dochters voor een bedrag van € 80 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille. Hiervan is het overgrote deel, € 75 miljoen, geïnvesteerd in onroerende zaken in ontwikkeling. De belangrijkste opleveringen (nieuwbouw en transformatie) betroffen De Keyzer, Fraijemaborg en Louis Davids Carré. Voor een beschrijving van de projecten zie hoofdstuk 5, Kwaliteit en samenstelling portefeuille.

Beleggingen (enkelvoudig)

In het Treasury Beleidsplan is het beleid ten aanzien van de beleggingen vastgelegd. De grootste post is een achtergestelde lening verstrekt aan Far West ter hoogte van € 45,9 miljoen. Deze wordt op 1 januari 2012 bij de splitsing van Far West afgelost. De overige leningen U/G zijn verstrekt aan de eigen gelieerde stichtingen en in het kader van matching aan Centrada uit Lelystad. Ultimo 2011 bedroeg de nominale waarde van de vastrentende portefeuille € 58,4 miljoen (2010: 65,4 miljoen). Het risicoprofiel van de portefeuille is defensief. De daling houdt verband met de aflossing van de lening aan Stichting Beheer Hoogte Kadijk, doordat in deze stichting externe financiering is aangetrokken voor het betreffende kantoorpand.

Verbindingen

Algemeen

2011 heeft in het teken gestaan van evaluatie en het verbeteren van de interne beheersing van de verbindingen.

Aan de hand van de indicatoren vastgelegd in het verbindingenstatuut van De Key is een evaluatie uitgevoerd. Deze evaluatie heeft geleid tot het besluit om de volgende verbindingen te liquideren: Buurtleven.nl B.V., Stichting Leerwerk Cont1r, De Key Containerwonen B.V., Vof Tempohousing, Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties u.a., De Key Betaalbaar Wonen B.V., Holding EMM B.V. en Lieven De Key B.V. De Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij u.a. is eind 2011 opgeheven. De overige verbindingen worden naar verwachting in 2012 geliquideerd.

Daarnaast heeft De Key haar interne beheersing verbeterd door in haar procuratieregeling de tekenbevoegdheid voor 100% dochters formeel vast te stellen. Ook zijn in 2011 de verwachtingen van rol van een directeur in een verbinding transparant gemaakt. Eind 2011 zijn alle verbindingen geïnformeerd over de aan te leveren informatie aan De Key voor 2012. Hiermee wordt beoogd de noodzakelijk informatie tijdig te hebben, zodat wordt voldaan de gewenste informatiebehoefte volgens de Planning – en Controlcyclus.

In 2012 zullen rekening houdend met de regelgeving over DAEB/niet DAEB verdere stappen worden gezet in het vereenvoudigen van de verbindingenstructuur van De Key.

Ontwikkelingen in Verbindingen

De belangrijkste activiteiten in de verbindingen zijn hieronder samengevat:

- In de IJburgermaatschappij worden diverse scenario's besproken voor de ontwikkeling van Blok 20 op IJburg.
- De Principaal B.V. heeft het project Foodplaza verkocht en geleverd.
- Driedee B.V. heeft het project IJburg Blok 64 opgeleverd en er heeft besluitvorming plaatsgevonden om de omvang van de voorraad koop op IJburg te verminderen. In 2012 zal Woonstichting De Key een deel van de woningen en parkeerplaatsen in Blok 62 in de huur nemen.
- Ten aanzien van het project Pontsteiger in de Vof Pontsteiger is met een belegger en aannemer een haalbaarheidsonder-

- zoeksperiode overeengekomen over de overname van de grondpositie en verplichtingen en de realisatie van deze positie t.b.v. dure huur (ca 210 woningen, parkeren en BOG).
- Principaal II B.V. heeft een deel van de aanwezige voorraad grond in Zeewolde verkocht. Ten aanzien van de voorraadpositie in Principaal III B.V. zijn onderhandelingen nog gaande.
- Vof IBBA: in 2011 is voor de eerste 44 woningen het definitieve aandeel in de financiering van de woningen in particulier opdrachtgeverschap vastgesteld. Daarnaast is bij 169 kavels gestart met de bouw in particulier opdrachtgeverschap. De huidige regeling is door beide vennoten geëvalueerd. Dit heeft geleid tot voorstellen voor een nieuwe regeling die in 2012 verder worden uitgewerkt.
- Voor de ontwikkeling in de deelneming Far West wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

Voor de overige verbindingen geldt dat er geen substantiële wijzigingen in activiteiten heeft plaatsgevonden. Voor een verdere toelichting op de projecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Far West

In 2010 is door de leden van Far West het voorgenomen besluit genomen om de vereniging Far West te ontbinden. Far West is een gezamenlijk initiatief van de Amsterdamse woningcorporaties De Key, Stadgenoot en Rochdale. Far West is in 2001 opgericht voor 15 jaar om voor gezamenlijke rekening en risico van de inbrengende corporaties de herstructureringsopgave in Amsterdam Nieuw West uit te voeren. Daartoe hebben de corporaties in 2001 hun bezit in Amsterdam Nieuw West ingebracht in Far West. Far West heeft in 2011 de status van toegelaten instelling en had een verenigingsstructuur, met de inbrengende corporaties als leden.

In 2011 heeft intensief overleg plaatsgevonden met de belangrijkste belanghouders, het ministerie van BZK, externe toezichthouder CFV, het WSW en de gemeente Amsterdam en het stadsdeel Nieuw West over de vormgeving van het beëindigingstraject. Het bestuur en leden van Far West hebben gekozen voor de volgende beëindigingsroute:

- de vereniging Far West wordt omgezet in een stichting;
- de portefeuille van de stichting Far West wordt gesplitst naar de leden.

Door Far West om te zetten naar een stichting is het mogelijk om vervolgens 'zuiver te splitsen'. Bij zuivere splitsing gaat het gehele vermogen van de splitsende rechtspersoon onder algemene titel over aan de verkrijgende partijen, in dit geval de leden Woningstichting Rochdale, Woonstichting Lieven de Key en Stichting Stadgenoot. De splitsende rechtspersoon, in dit geval Far West, houdt na overgang van het vermogen op te bestaan.

Het traject is beschreven in een overeenkomst, die er toe leidt dat Far West daadwerkelijk met terugwerkende kracht per 1 januari 2012 ophoudt te bestaan. De Raden van Commissarissen van Far West en van de leden hebben met deze overeenkomst ingestemd.

Waardering en verdeling bezit

De leden hebben in april 2011 overeenstemming bereikt over de wijze waarop de portefeuille van Far West uiteindelijk wordt verdeeld. In juni 2011 is door Far West en de leden formeel ingestemd met deze verdeling. Ook zijn de waarderingsgrondslagen vastgelegd. Hierbij is er voor gekozen dat het bezit zo veel mogelijk gebiedsgewijs wordt teruggeleverd aan de leden. De leden hebben veel waarde gehecht aan de geografische verdeling, omdat zij dan in een buurt actief kunnen zijn in beheer en ontwikkeling en een actieve bijdrage aan de leefbaarheid kunnen leveren. Ook is een evenwichtige verdeling van verschillende segmenten uit de portefeuille overeen gekomen.

Te denken valt hierbij aan sloop, nieuwbouw, renovatie e.d. In onderstaande plattegrond is de verdeling weergegeven.

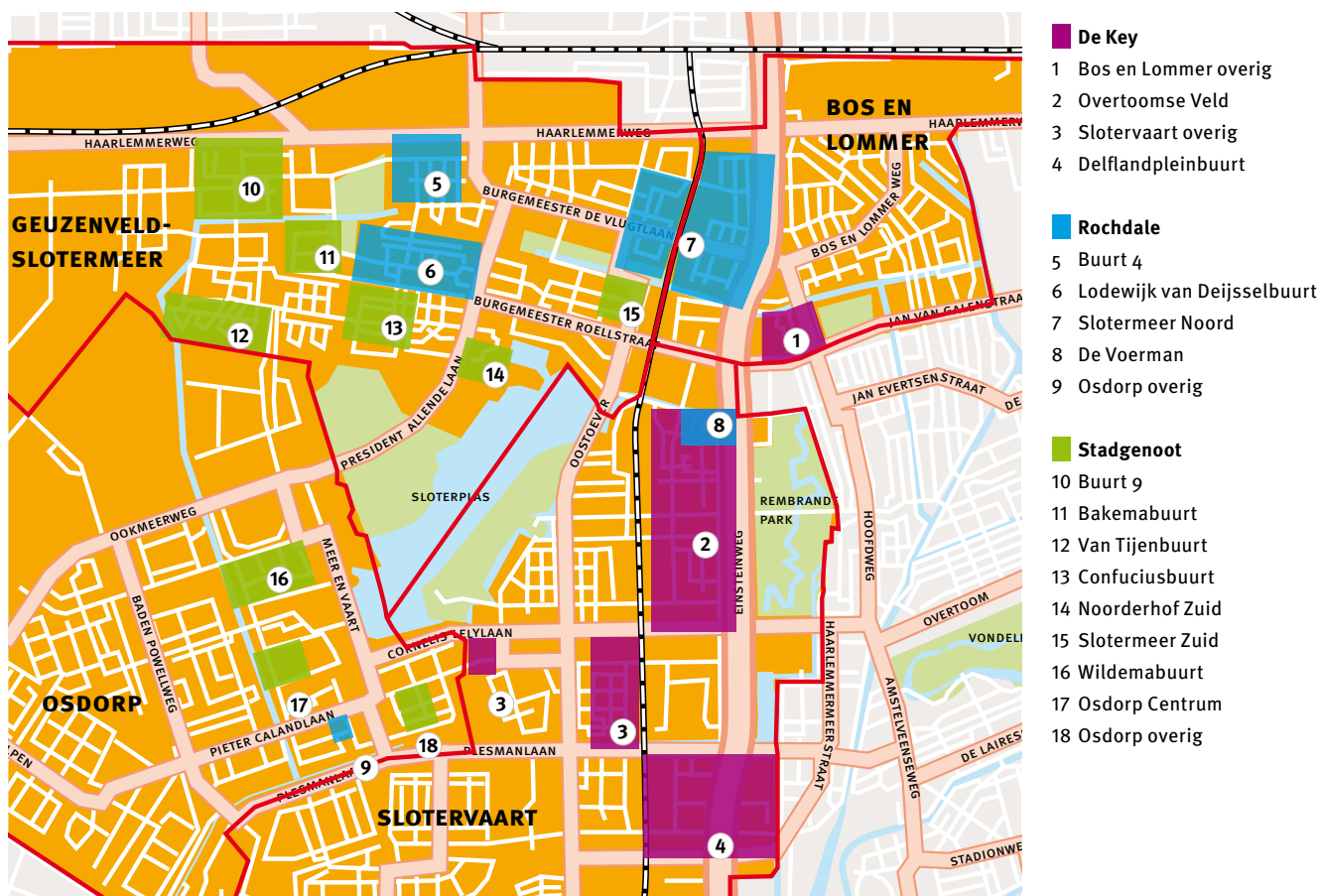
In de jaarrekening 2011 van De Key is Far West nog als deelneming verwerkt.

Het CFV en het WSW hebben ingestemd met de wijze waarop het bezit verdeeld wordt. Het ministerie heeft eind augustus 2011 ingestemd met de omzetting van Far West naar een stichting. Begin december 2011 heeft het ministerie van BZK ingestemd met het splitsingsvoorstel onder voorwaarde dat ook overeenstemming met de Belastingdienst bereikt wordt. Op 20 februari 2012 is met de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst gesloten over de heffing van de overdrachtsbelasting. Op 28 februari 2012 is Far West gesplitst naar de leden.

Huurders / bewoners

De verdeling van het bezit heeft gevolgen voor bewoners. De leden vinden het belangrijk dat deze overdracht goed verloopt. Om de overdracht van het bezit en het beheer goed te laten verlopen hebben Far West en de leden een gezamenlijk plan opgesteld. De huurdersorganisaties van Far West, De Key, Rochdale en Stadgenoot en afzonderlijke bewonerscommissies van Far West zijn hierbij betrokken geweest. Een van de onderdelen was een conversie van de huurdersgegevens in de primaire systemen van de uitnemende corporatie. Deze conversie is afgerond.

Figuur 5 Verdeling Far West



Rechtmatigheidseisen ten aanzien van verbindingen

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

De Key neemt vanaf 2006 deel in het glasvezelproject Amsterdam. Sinds 2009 is De Key aandeelhouder in Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV (GGA BV) met een aandeelpercentage van 12,5%. Deze BV, waarin ook 3 andere Amsterdamse woningcorporaties aandeelhouder zijn alsmede de gemeente Amsterdam, bezit voor 30% aandelen in Glasvezelnet Amsterdam BV (GNA BV), waarin ook Reggefiber ttH BV (een samenwerkingsverband tussen Reggefiber en KPN) participeert. GNA BV heeft tot doel de aanleg van een glasvezelnetwerk naar alle woningen in Amsterdam te realiseren. Binnen GGA BV hebben de aandeelhouders (corporaties en gemeente) de krachten gebundeld voor wat betreft hun inbreng in GNA BV.

In 2011 is door GNA BV ingezet op de aanleg van huisaansluitingen in met name die gebieden, waar reeds een glasvezelkabel in de straat was aangelegd (Osdorp, Oostelijk Havengebied, Indische Buurt en Oosterparkbuurt). Daarnaast is op IJburg het bestaande Trinet gemigreerd naar glasvezel en zijn enkele nieuwbouwprojecten elders in Amsterdam aangesloten op het glasvezelnetwerk. Het glasvezelnetwerk Amsterdam is een open netwerk, waar op dit moment BBned en KPN operator zijn. Met name de marketinginspanningen van KPN hebben in 2011 geresulteerd tot een aanzienlijke stijging van het aantal glasvezelnetwerkgebruikers.

Per 1 januari 2010 hebben de in GGA BV participerende woningcorporaties een toestemming van het ministerie voor hun deelname in de aanleg van een glasvezelnetwerk gebaseerd op het zogenaamde proportionaliteitsbeginsel (het aandeel van de investeringen van corporaties in een glasvezelnetwerk mag niet hoger zijn, dan de kosten die zouden zijn gemaakt indien de corporaties zelf glasvezel hadden aangelegd van wijkcentrale tot in de meterkast van de woningen). De totale investeringen in GNA B.V. op 31 december 2011 bedroeg circa € 48 miljoen. De corporaties hebben circa 49% bezit in de wijken waarin wordt geïnvesteerd. De inbreng van de corporaties bedroeg op 31 december € 6 miljoen. De Key heeft derhalve in 2011 voldaan aan de door het ministerie verbonden voorwaarden voor participatie in een glasvezelnetwerk.

Brasa

Sinds 2006 maakt De Key deel uit van Stichting Brasa. Het bestuur van Stichting Brasa bestaat uit OGA (gemeente Amsterdam) en de Amsterdamse woningcorporaties De Key, Stadgenoot en Rochdale. De stichting heeft zich ten doel gesteld om tot en met 2012 naast enkele koopwoningen ook 350 betaalbare huurwoningen te realiseren in Suriname. Daarnaast zal Brasa kennis overdragen ten behoeve van de volkhuysvesting, een voorbeeldfunctie zijn op het gebied van revitalisering van de stad en woningaanbod creëren voor remigranten uit Nederland. Om deze doelen te verwezenlijken heeft Stichting Brasa de Woningstichting Sekrepatu in Paramaribo opgericht naar Nederlands model. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de Raad van Commissarissen.

Sekrepatu heeft haar eerdere ambities naar beneden bijgesteld en zal tot en met 2012 in totaal 259 betaalbare huurwoningen in exploitatie hebben. Inmiddels zijn 188 woningen in verhuur. Daarnaast zijn 71 huurwoningen in aanbouw die medio 2012 zullen zijn opgeleverd.

In 2011 is aandacht besteed aan de financiële verzelfstandiging van Sekrepatu, die vanaf 2013 in zal gaan. Dat houdt in, dat de exploitatie inkomsten dekkend moeten zijn om de levensvatbaarheid van Sekrepatu op lange termijn te garanderen. Daarvoor zijn er tussen Brasa en Sekrepatu afspraken gemaakt die vastgelegd zijn in een convenant. Daar hoort bij, dat de door de woningcorporaties afgegeven garanties op bestaande leningen zullen komen te vervallen en de leningenportefeuille lokaal zal worden geherfinancierd.

Voor deze mini bruterings heeft De Key een voorziening getroffen.

De Key heeft in 2011 een bedrag van € 249.250 naar de Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft betrekking op de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 205.000 over het jaar 2010 en de dekking van de apparaatskosten (€ 44.250) over 2011. De Key heeft ook in 2011 aan de bepaling inzake steunverlening aan buitenlandse corporaties voldaan.

Waardering en risico's

Voor de waardering van de verbindingen wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. Voor de voorwaarden aan verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties wordt verwezen naar de toelichting op de post leningen en de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen in de jaarrekening.

Onderstaand zijn de belangrijkste financiële kengetallen per verbinding weergegeven:

Verenigingen van Eigenaren

De Key neemt deel in verschillende Verenigingen van Eigenaren. Een lijst van betreffende Verenigingen van Eigenaren en de daarbij behorende financiële positie(s) ligt ten kantore van De Key ter inzage. Voor zover De Key een meerderheidsbelang in een VVE heeft, wordt de betreffende VVE opgenomen in de consolidatiekring.

Organisaties

Eind 2011 is Woonstichting De Key vertegenwoordigd in, respectievelijk aangesloten bij de volgende organisaties:

- Aedes Vereniging van Woningcorporaties;
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- De Vernieuwde Stad;
- Benchmark Woonbench.

Tabel 46 Overzicht resultaat en vermogen deelnemingen

(x € 1.000)	Aandeel	Eigen vermogen per 31-12-2011	Omzet 2011	Jaarresultaat 2011	Leningen per 31-12-2011	Rekening courant per 31-12-2011
Lieven de Key B.V. (FBI)	100,00%	11	0	-1	0	0
Holding EMM B.V. (FBI)	100,00%	116	0	0	0	116
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	100,00%	-835	384	-18	6.500	-726
Stichting Beheer Loods 6 (op basis van actuele waarde)	100,00%	15.351	1.324	-82	8.280	0
Stichting Leerwerk Cont1r	100,00%	8	71	113	0	0
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort	100,00%	88	57	9	639	0
Woningbouwvereniging Far West	36,80%	58.595	54.096	8.251	546.448	-3.732
1e Amsterdamse Gebiedsonderneming BV	33,30%	353	0	-14	0	0
Stedenfonds Amsterdam NV	4,20%	67.647	3.257	-7.267	0	0
Woningnet NV	5,10%	7.058	15.264	244	0	0
VVE Beheer Amsterdam BV	50,00%	1.820	4.088	149	0	0
Fountainhead Enterprise B.V.	50,00%	22	0	5	0	-2.775
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	50,00%	847	663	507	0	113
Holding De Key BV (enkelvoudig)	100,00%	43.639	0	6.752	0	127
Diensten De Key BV (enkelvoudig)	100,00%	-1.284	0	-166	0	13
De Key Containerwonen BV	100,00%	-3.981	100	19	0	-21
Vof Tempohousing ¹⁾	50,00%	In De Key Container- wonen B.V.	In De Key Container- wonen B.V.	In De Key Container- wonen B.V.	In De Key Container- wonen B.V.	In De Key Container- wonen B.V.
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV	12,50%	8.719	0	740	0	0
De Beurs van de Key BV	100,00%	-2.413	0	-524	0	-9
Beurs van Berlage Exploitatie BV	25,00%	55	1.184	47	0	0
Beurs van Berlage Exploitatie CV ²⁾	24,50%	In De Beurs van De Key B.V.	In De Beurs van De Key B.V.	In De Beurs van De Key B.V.	In De Beurs van De Key B.V.	In De Beurs van De Key B.V.
Beurs van Berlage Café BV ²⁾	25,00%	In de Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	In de Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	In de Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	In de Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	In de Beurs van Berlage Exploitatie B.V.
Buurtleven.nl BV	25,00%	-90	-90	-186	0	0
Exploitiemaatschappij De Key BV (enkelvoudig)	100,00%	6.413	1.867	5.293	0	-91
Lloyd Hotel Beheer BV	100,00%	4.506	1.237	-1	11.129	-3
Monumenten De Key BV	100,00%	-5.332	594	6.258	0	2.003
De Key Betaalbaar Wonen BV	100,00%	15	0	-1	0	0
Beurs van Berlage Vastgoed BV	25,00%	-2.357	1.944	534	23.282	
Bouwen De Principaal B.V. (enkelvoudig)	100,00%	19.568	0	-3.371	0	185
Driedee B.V.	100,00%	12.618	3.790	-3.958	0	-9
IJ-mij beheer BV	30,00%	111	0	-3	0	-13
IJburgermaatschappij CV	33,00%	32.760	0	-704	0	0
De Principaal B.V.	100,00%	-27.564	27.309	-800	0	20.182
Vof New York-Amsterdam ³⁾	50,00%	In De Principaal B.V.	In De Principaal B.V.	In De Principaal B.V.	In De Principaal B.V.	In De Principaal B.V.
Bouwloods De Principaal BV	100,00%	2.289	0	-27	0	13
Vof Vreeswijk-Noord ⁴⁾	50,00%	In Bouwloods De Principaal B.V.	In Bouwloods De Principaal B.V.	In Bouwloods De Principaal B.V.	In Bouwloods De Principaal B.V.	In Bouwloods De Principaal B.V.
Bouwloods De Principaal II BV	100,00%	-38.244	-132	-1.958	0	-169
Bouwloods De Principaal III BV	100,00%	-1.960	118	1.027	0	-35
VOF Deoterrein ⁵⁾	50,00%	In Bouwloods De Principaal III B.V.	In Bouwloods De Principaal III B.V.	In Bouwloods De Principaal III B.V.	In Bouwloods De Principaal III B.V.	In Bouwloods De Principaal III B.V.
Bouwloods De Principaal IV BV	100,00%	-383	241	150	0	90
Bouwloods De Principaal V BV	100,00%	11.287	0	-596	0	-4
Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV	100,00%	12.057	723	-546	2.269	10
Bouwloods De Principaal VI BV	100,00%	-2.739	804	-276	0	-7
Woontoren Amsterdam Beheer BV	33,00%	40	0	-1	0	0
Woontoren Amsterdam CV	33,30%	-1.373	0	-4	0	0
Bouwloods De Principaal VII BV	100,00%	-1.520	46	-139		-14
Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger VOF	33,30%	-4.383	0	0	0	0
Bouwloods De Key Zandvoort BV	100,00%	-2.836	-327	-5	0	259

1) geconsolideerd in Key Containerwoningen BV 2) geconsolideerd in De Beurs van de Key BV 3) geconsolideerd in De Principaal BV

4) geconsolideerd in Bouwloods De Principaal BV 5) geconsolideerd in Bouwloods De Principaal III BV

Geconsolideerde jaarrekening 2011

Geconsolideerde balans per 31 december 2011 (na resultaatbestemming)

Activa x € 1.000

	2011	2010 ^{*)}
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.860.624	1.694.680
1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling	55.602	55.211
1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	20.063	23.021
Subtotaal	1.936.289	1.772.912
<i>Financiële vaste activa</i>		
2.1 Deelnemingen	39.560	15.532
2.2 Latente belastingvorderingen	34.748	33.892
2.3 Vorderingen op deelnemingen	0	58.544
2.4 Overige langlopende vorderingen	17.712	6.486
Subtotaal	92.020	114.454
Totaal vaste activa	2.028.309	1.887.366
Vlottende activa		
3.0 Voorraden	90.116	131.390
4.0 Onderhanden projecten	10.931	3.497
5.0 Vorderingen		
5.1 Huurdebiteuren	5.020	10.215
5.2 Op andere deelnemingen	52.194	1.165
Overheid	99	50
Overige vorderingen	5.930	4.963
Belastingen en premies sociale verzekeringen	145	503
Overlopende activa	5.018	2.437
Subtotaal	68.406	19.333
6.0 Liquide middelen	45.674	59.378
Totaal vlottende activa	215.127	213.598
TOTAAL ACTIVA	2.243.436	2.100.964

*) Cijfers 2010 geherrubriceerd voor vergelijkingsdoeleinden

Geconsolideerde balans per 31 december 2011 (na resultaatbestemming)

Passiva x € 1.000

	2011	2010 *)
Groepsvermogen		
7.0 Eigen Vermogen	549.607	382.419
Totaal groepsvermogen	549.607	382.419
Voorzieningen		
8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	10.310	10.837
8.2 Voorziening onrendabele investeringen	10.634	25.266
8.3 Overige voorzieningen	16.674	7.381
Totaal voorzieningen	37.618	43.484
Langlopende schulden		
9.1 Leningen overheid	32.229	50.219
9.2 Leningen kredietinstellingen	1.279.318	1.241.290
9.3 Waarborgsommen	2.567	2.239
9.4 Overige schulden	619	598
Totaal langlopende schulden	1.314.733	1.294.346
Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	260.730	303.105
Schulden aan leveranciers	11.051	14.639
10.2 Schulden aan deelnemingen	8.845	8.907
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.859	8.017
Overige schulden	299	0
10.4 Overlopende passiva	57.694	46.047
Totaal kortlopende schulden	341.478	380.715
TOTAAL PASSIVA	2.243.436	2.100.964

*) Cijfers 2010 geherrubriceerd voor vergelijkingsdoeleinden

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011

x € 1.000

	2011	2010 ^{*)}
Bedrijfsopbrengsten		
12 Huren	162.386	156.510
13 Vergoedingen	17.237	13.837
14 Verkoop onroerende zaken	19.181	10.721
15 Omzet projecten	15.627	153.377
16 Wijzigingen in onderhanden werk en projecten	4.477	-84.843
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	9.431	6.686
17 Overige bedrijfsopbrengsten	13.936	15.718
Som der bedrijfsopbrengsten	242.275	272.006
Bedrijfslasten		
18 Kosten uitbesteed werk	18.898	68.094
Afschrijvingen op materiële vaste activa	2.202	2.007
19 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-13.909	34.615
Erfpacht	3.146	2.791
20 Lonen en salarissen	25.911	31.074
Sociale lasten	3.029	2.874
21 Pensioenlasten	4.792	5.194
22 Lasten onderhoud	33.441	39.957
23 Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	3.662	22.441
24 Overige bedrijfslasten	53.349	50.050
Som der bedrijfslasten	134.521	259.097
Bedrijfsresultaat	107.754	12.909
<i>Financiële baten en lasten</i>		
25 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.255	5.718
26 Rentelasten en soortgelijke kosten	-60.624	-49.220
Saldo financiële baten en lasten	-49.369	-43.502
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	58.385	-30.593
27 Belastingen	405	8.491
28 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	24.396	-21.566
Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde materiële vaste activa	83.186	-43.668
29 Mutatie actuele waarde materiële vaste activa in exploitatie	84.002	57.886
RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA	167.188	14.218

*) Cijfers 2010 geherrubriceerd voor vergelijkingsdoeleinden

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2011

x € 1.000

	2011	2010 ^{*)}
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	107.754	12.909
<i>Aanpassingen voor</i>		
- Afschrijvingen	2.673	2.007
- Mutatie overige voorziening	-106	874
- Waardeveranderingen materiële vaste- en vlottende activa	-10.247	57.056
<i>Verandering in werkkapitaal</i>		
- Vorderingen	-4.115	8.305
- Kortlopende schulden (excl. Schulden aan kredietinstellingen)	3.141	-5.515
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	99.100	75.636
Ontvangen rente	11.255	5.718
Betaalde rente	-60.624	-49.220
Netto-kasstroom operationele activiteiten	49.731	32.134
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie	-4.365	-29.413
- Onroerende zaken in ontwikkeling	-72.889	-86.656
- Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-622	-2.268
Desinvesteringen materiële vaste activa	13.171	21.054
Investing financiële vaste activa	-140	-2.585
Desinvesteringen financiële vaste activa	1.891	1.070
Investing voorraden en onderhanden projecten	-25.714	-15.285
Ontvangsten voorraden en onderhanden projecten	47.224	10.082
Netto-kasstroom investeringsactiviteiten	-41.444	-104.001
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen geldleningen	95.156	167.500
Aflossingen langlopende schulden	-94.624	-85.789
Mutatie overige langlopende schulden	348	367
Mutatie kortlopende financiering	-22.871	-109.628
Netto-kasstroom financieringsactiviteiten	-21.991	-27.550
NETTO-KASSTROOM	-13.704	-99.417
MUTATIE GELDMIDDELEN	-13.704	-99.417

*) Cijfers 2010 geherrubriceerd voor vergelijkingsdoeleinden

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Toegelaten instelling

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

Toegepaste standaarden

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

Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het bepaalde in Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals van kracht voor boekjaren vanaf 1 januari 2005. Dit betekent dat de in 2011 verschenen nieuwe Richtlijn 645 van toepassing voor boekjaren vanaf 1 januari 2012 niet is toegepast.

Verslaggevingsperiode

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

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers in de verlies- en winstrekening zijn voor de posten wijzigingen in onderhanden werken en projecten en kosten uitbesteed werk aangepast zodat de afname van de balanspost onderhanden werk inzichtelijk wordt gemaakt. De wijzigingen hebben geen resultaat-effect. Daarnaast is de geactiveerde rente in mindering gebracht op de rentelasten in plaats van verantwoording onder de rentebaten.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

Algemeen

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

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

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Woonstichting De Key en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend danwel centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend.

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

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

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in verbindingen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten (de zogenaamde joint ventures).

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

In de geconsolideerde jaarrekening zijn ook de verenigingen van eigenaren opgenomen waarin Woonstichting De Key een meerderheidsbelang heeft.

Financiële instrumenten

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde.

Kasstroomgenererende eenheden

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

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

De uitgaven voor erfpachtherziening zijn gebaseerd op erfpachtadministratie.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 7.500 woningen (2010: 2.807 woningen) geassocieerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 1.845 woningen (2010: 1.334 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 218,5 miljoen (2010: € 182,9 miljoen).

De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

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

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters (zie tabel 46).

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2010: oplopend tot 100% van maximaal redelijke huur). In 2011 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2010: de gehele exploitatieperiode);
- disconteringsvoet van 5,25 % (2010: 5,25 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend van 10 jaar tot 49 jaar (2010: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 25,7 jaar (2010: 20,3 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2010: medio jaarmodel);
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

In de bedrijfswaarde is geen heffing opgenomen in het kader van de projectsteun voor de aanpak van de zogenaamde 40 prachtwijken. Meer dan 10% van het woningbezit van Woonstichting De Key is gelegen in één of meerdere van deze 40 wijken, hiermee komt Woonstichting De Key in aanmerking voor volledige kwijtschelding.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie heeft betrekking op het verschil in rentepercentage van de leningen en de disconteringsvoet gehanteerd voor de bedrijfswaarde. De rentabiliteitswaarde betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van de leningen en de waardering van de leningen op de balans.

De jaarlijkse stijging of daling van de actuele waarde wordt

Tabel 46 Parameters bedrijfswaarde

	Inflatie		Harmonisatie		Huurderiving				Onderhoudslasten		Variabele lasten	
	2011	2010	2011	2010	2011		2010		2011	2010	2011	2010
					Amsterdam	Zandvoort	Amsterdam	Zandvoort				
2011	2,30%	1,50%		1,28%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,50%	1,50%	2,30%	1,50%
2012	2,00%	1,67%	2,19%	1,04%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	1,75%	2,00%	2,00%	1,67%
2013	2,00%	1,83%	1,79%	0,88%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	2,17%	2,50%	2,00%	1,83%
2014	2,00%	2,00%	1,87%	0,78%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	2,58%	3,00%	2,00%	2,00%
2015	2,00%	2,00%	1,77%	0,67%	2,00%	2,00%	2,00%	1,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
2016	2,00%	2,00%	1,72%	0,63%	1,50%	1,50%	1,50%	1,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
2017 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,63%	1,50%	1,50%	1,50%	1,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%

verantwoord via de winst- en verliesrekening onder de post Mutatie actuele waarde materiële vaste activa.

Onroerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en voor risico's.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw en transformatie. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwikkelbesluit van de toegelaten instelling.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans.

Bij zogenaamde gecombineerde projecten wordt het aandeel in de verhuureenheden verantwoord onder de post onroerende zaken in ontwikkeling en het aandeel in de verkoopeenheden verantwoord onder de post onderhanden werken of projecten. Voor de bepaling van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en voor risico's wordt binnen het gecombineerde project de verkoopwinst en het waardeverminderingverlies gesaldeerd op moment van het aangaan van de verplichting. Bij oplevering van het gecombineerde project worden de gesaldeerde verkoopwinst en het gesaldeerde waardeverminderingverlies afzonderlijk verantwoord.

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

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

Voorraden

Voorraden onderhoudsmaterialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Voorraad onverkochte woningen

De voorraad onverkochte woningen betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen.

De voorraad opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

Onderhanden werken

Onderhanden werken betreffen investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als onderhanden werken geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

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

Onderhanden projecten

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het

werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden projecten. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Vorderingen

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

Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

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

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

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

Voorzieningen onrendabele investeringen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden tegen nominale waarde verantwoord.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden in de verlies- en winstrekening 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.

Vergoedingen

Vergoeding servicekosten wordt in de winst- en verliesrekening als opbrengsten opgenomen naar rato van het stadium van voltooiing van de transactie op verslagdatum. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van beoordelingen van de verrichte werkzaamheden.

Verkoop onroerende zaken

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toe-rekenbare verkoopkosten en de boekwaarde met betrekking tot de verkochte huurwoningen uit bestaand bezit. 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 management-betrokkenheid bij de onroerende zaken. Resultaat op de verkochte onroerende zaken worden in het jaar gerealiseerd van juridische levering (passeren transportakte).

Omzet projecten

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

Wijziging in onderhanden werk en projecten

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de project-opbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer-

of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van 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 werken en projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot onderhanden projecten waarop in mindering zijn gebracht de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten en uit de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot onderhanden werk.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Bedrijfslasten

Kosten uitbesteed werk

Kosten projecten en onderhanden werk betreft de direct aan de onderhanden werken en projecten toerekenbare kosten.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

Hieronder zijn de onrendabele investeringen met betrekking tot onroerende zaken in exploitatie (aankopen en renovatie) en onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord.

Personeelsbeloningen/pensioenlasten

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioen-

overeenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

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

Lasten onderhoud

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.

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.

Belastingen

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

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

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

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

niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

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

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

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

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

Kasstroomoverzicht

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

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

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

Bepaling reële waarden

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereisen de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling

van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Handels – en overige vorderingen

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten

De reële waarde van niet-afgeleide financiële instrumenten wordt berekend op basis van de contante waarde van toekomstige aflossingen en rentebetalingen, gediscoteerd tegen de actuele rentevoet voor vergelijkbare leningen ultimo 2011.

Toelichting behorende tot geconsolideerde balans per 31 december 2011

1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

x € 1.000

<i>Stand per 1 januari 2011</i>	
Aanschafprijs	1.386.935
Cumulatieve herwaardering	307.745
Actuele waarde per 1 januari 2011	1.694.680
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Investerings	4.365
Desinvesterings	-13.171
Overboeking van in ontwikkeling	118.233
Overboeking onrendabel van in ontwikkeling	-28.744
Overboeking van voorraad koopwoningen	1.825
Onrendabel op overboeking voorraad koopwoningen	-221
Onrendabel op afgeronde gemengde huurprojecten	-1.252
Overboeking onrendabel op onroerende zaken ten dienste van	907
Waardeveranderingen	84.002
Mutaties in de actuele waarde	165.944
<i>Stand per 31 december 2011</i>	
Aanschafprijs	1.466.947
Cumulatieve herwaardering	393.677
ACTUELE WAARDE 31 DECEMBER 2011	1.860.624

Voor de waardering van het bezit in de Beurs van Berlage Vastgoed B.V. en de VOF IbbA is afgeweken van de bedrijfswaarde. Dit bezit is tegen WOZ waarde respectievelijk taxatiewaarde gewaardeerd en is conform voorgaande jaren.

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligo-overplichting is onder de 'Niet uit de balans blijvende activa en verplichtingen' opgenomen.

De boekwaarde op basis van historische kostprijs bedraagt ultimo 2011 € 1.466,9 miljoen (2010: € 1.386,9 miljoen). De herwaardering die in de materiële vaste activa in exploitatie is opgenomen bedraagt € 393,7 miljoen (2010: € 307,8 miljoen).

Toelichting bedrijfswaarde

De waarde van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar toegenomen met € 165,9 miljoen. In de bedrijfswaarde is ultimo 2011 € 133,7 miljoen (2010: € 126,9 miljoen) aan rentabiliteitswaardecorrectie opgenomen. Deze toename is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

x € 1.000

Bedrijfswaarde 2010	1.694.680
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-116.005
Effect één jaar opschuiven	78.698
	-37.307
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Aangekocht bezit / overboeking uit voorraden	2.939
Nieuwbouw bezit	86.703
Sloop en overige mutaties	-4.388
	85.253
<i>Verkoop</i>	32.191
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	70.215
Onderhoud en levensduren	-80.899
	-10.684
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	117.932
Zakelijke en overige lasten	-6.966
Dekking organisatiekosten	-21.225
	89.741
<i>Rentabiliteitswaarde</i>	
Autonome ontwikkeling	-1.373
Wijziging in lopende leningen	-863
Nieuwe leningen	8.986
	6.750
Totaal mutaties	165.944
BEDRIJFSWAARDE 2011	1.860.624

Autonome ontwikkeling € -37,3 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2011 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2011). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2011 wegvallen (- € 116 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 78,7 miljoen).

Voorraadmutaties + € 85,2 miljoen

In 2011 zijn verhuureenheden nieuw opgeleverd. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 89,6 miljoen. Als gevolg van sloop, samenvoegen en gerealiseerde verbeteringen neemt de bedrijfswaarde af met in totaal € 4,4 miljoen.

Verkoop + € 32,2 miljoen

In de bedrijfswaarde worden voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. Doordat de verkoopwaarde in 2016 hoger is dan de ingerekende verkopen in 2011 neemt doordat één jaar opgeschoven wordt in de tijd de contante waarde van de verkopen met € 22,6 miljoen toe. In 2011 zijn de gerealiseerde verkopen lager dan de ingerekende verkopen in 2011. Hierdoor blijven meer woningen in exploitatie en neemt de bedrijfswaarde toe met € 10,5 miljoen. Door de ambitie om de verkopen in de komende 5 jaar te vergroten neemt de bedrijfswaarde toe met € 20,6 miljoen. Daar tegenover staat dat de gemiddelde verkoopprijs als gevolg van de dalende huizenprijzen ten opzichte van 2010 is gedaald. Dit heeft een negatief effect van € 21,6 miljoen op de bedrijfswaarde.

Parameterwijzigingen - € 10,7 miljoen

Ten opzichte van 2010 is de inschatting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat de prijsinflatie in 2012 het gemiddelde prijsinflatieniveau bereikt. In 2010 was de inschatting dat dit pas na 4 jaar werd gerealiseerd. Door de snellere stijging neemt de contante waarde van de huuropbrengsten toe. De inschatting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting voor de stijging van de onderhoudskosten is dat deze ten opzichte van 2010 één jaar later het gemiddelde indexniveau bereikt. Doordat de exploitatiekosten en de kosten voor beheer minder snel stijgen door de lagere index neemt de contante waarde van deze kosten af. Per saldo neemt de bedrijfswaarde toe met € 70,2 miljoen.

In 2011 is voor het gehele bezit de technische staat beoordeeld aan de hand van technische meerjarenplanningen. Hierdoor is Woonstichting De Key in staat haar toekomstige onderhoudskosten nauwkeuriger in te schatten. Dit heeft geleid tot een verhoging van de jaarlijkse onderhoudskosten om te voldoen aan het kwaliteitsniveau dat Woonstichting De Key aan haar complexen stelt. Ook zijn de investeringen in duurzaamheid ingerekend. De bedrijfswaarde neemt hierdoor af met € 301,5 miljoen.

Aan de hand van de funderingsonderzoeken uitgevoerd door een externe partij heeft een herbeoordeling van de ingerekende levensduren in de bedrijfswaarde 2010 plaatsgevonden. Ook heeft een herbeoordeling van de levensduren van de complexen in de verkoopvijver plaatsgevonden aan de gestelde kwaliteits-

eisen bij verkoop. Door deze herinschatting stijgt de gemiddelde levensduur van het bezit van 20,3 jaar naar 25,7 jaar. De bedrijfswaarde neemt hierdoor toe met € 220,6 miljoen.

Exploitatie uitgangspunten + € 89,7 miljoen

Als gevolg van de Donnerpunten en een verhoging van de punten door energielabels stijgt het percentage huurharmonisatie. Daarnaast is de gerealiseerde huurverhoging over 2011 hoger uitgekomen dan is verwacht in de bedrijfswaarde 2010. In tegenstelling tot vorig jaar is de huurharmonisatie niet voor 50 jaar, maar voor 5 jaar ingerekend. Hiermee sluit Woonstichting De Key met haar waarderingsgrondslagen aan bij de grondslagen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. In totaal heeft dit een positief effect op de bedrijfswaarde van € 117,9 miljoen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 7,0 miljoen door hogere diverse portefeuillelasten, waaronder huur grond van diverse containercomplexen.

De bedrijfswaarde neemt af met € 21,2 miljoen doordat minder dekking van organisatiekosten is ingerekend.

Rentabiliteitswaarde correctie + € 6,8 miljoen

Doordat er één jaarschijf afvalt neemt de correctie autonoom met € 1,4 miljoen af. Door het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in lopende leningen stijgt de contante waarde met € 8,2 miljoen.

Huurtoeslag

In het regeerakkoord is vanaf 2014 een bijdrage door de woningcorporaties aan de huurtoeslag ingerekend. Dit voornemen is nog niet in beleid/wet omgezet. Tevens is nog onduidelijk hoe de bijdrage kan worden berekend en of deze alsdan kwalificeert om in de bedrijfswaarde te worden opgenomen. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening van een mogelijke bijdrage huurtoeslag plaatsgevonden. Op basis van globale raming zou er sprake kunnen zijn van een jaarlijkse bijdrage van € 8,5 miljoen vanaf 2014.

Doorstroming huurmarkt

In het regeerakkoord is ook bepaald dat de doorstroming op de huurmarkt wordt bevorderd door voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000 een maximale huurstijging van inflatie + 5% toe te staan. De regering heeft het voorstel voor de daartoe strekkende wetswijziging op 22 december 2011 ingediend bij de Tweede Kamer. Deze wetswijziging is nog niet in wet omgezet. Op grond hiervan heeft in de bedrijfswaarde ultimo 2011 geen inrekening plaatsgevonden van een mogelijke hogere maximale huurstijging voor huurders met een huishoudinkomen van meer dan € 43.000.

1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling

x € 1.000

Bestede kosten per 1 januari 2011	165.758	
Cumulatieve waardevermindering	-110.547	
Boekwaarde 1 januari 2011		55.211
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	72.889	
Waardeveranderingen	9.858	
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-118.233	
Overboeking onrendabel naar onroerende zaken in exploitatie	28.744	
Overboeking van voorraad koopwoningen	8.873	
Overboeking naar voorraad koopwoningen	-3.584	
Overboeking van voorziening onrendabel	1.844	
Mutaties in de boekwaarde		391
Boekwaarde 31 december 2011		55.602
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		
Bestede kosten per 31 december 2011	127.547	
Cumulatieve waardevermindering	-71.945	
Boekwaarde 31 december 2011		55.602

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 5,8 miljoen (2010: € 6,8 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Voor DAEB projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,55%. Voor niet DAEB activiteiten werd een gemiddelde rentevoet van 4,55% gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen wordt verwezen naar de post voorzieningen.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000

Aanschaffingswaarde	32.803	
Cumulatieve afschrijvingen	-9.782	
Boekwaarde 1 januari 2011		23.021
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	621	
Overboeking naar in exploitatie	-907	
Afschrijvingen	-2.202	
Versneld afschrijvingen	-470	
Mutaties in de boekwaarde		-2.958
Boekwaarde 31 december 2011		20.063
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		
Aanschaffingswaarde	32.517	
Cumulatieve afschrijvingen	-12.454	
Boekwaarde 31 december 2011		20.063

De boekwaarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaat voor € 14,1 miljoen aan kantoorpanden (2010: € 15,1 miljoen) die in eigendom zijn van verbindingen. De overige materiële vaste activa betreft met name automatisering en inventaris die eigendom zijn van Woonstichting De Key.

De kantoorpanden betreffen:

- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam € 7,1 miljoen
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam € 6,4 miljoen
- Kantoorpand, Thomsonstraat 1, Zandvoort € 0,6 miljoen

Het kantoorpand aan de Cruquiuskade 45 heeft sinds 2011 bestemming verhuur aan derden. Dit kantoorpand is sindsdien opgenomen onder de post materiële vaste activa in exploitatie.

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

Financiële vaste activa

	2.1	2.2	2.3	2.4	
x € 1.000	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Vorderingen op deel- nemingen	Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand 1 januari 2011	15.532	33.892	58.544	6.486	114.454
Investeringen / verstrekkingen	32	0	0	108	140
Desinvesteringen / aflossingen	-401	0	0	-1.490	-1.891
Herrubricering	0	0	-58.544	12.608	-45.936
Vrijval/aflossingen	0	0	0	0	0
Bijgeschreven rente	0	0	0	0	0
Resultaat deelnemingen	24.397	0	0	0	24.397
Toevoeging ten laste van resultaat	0	856	0	0	856
STAND 31 DECEMBER 2011	39.560	34.748	0	17.712	92.020

In de post overige langlopende vorderingen is begrepen een in 2003 aan Woningbouwstichting Lelystad te Lelystad verstrekte achtergestelde lening van € 11,6 miljoen. De looptijd van de lening is 21 jaar. De rente bedraagt gedurende de eerste 10 jaar 2% en gedurende de volgende twaalf jaar 4%.

De mutatie in de vorderingen op deelnemingen betreft m.n. de achtergestelde lening Far West. Deze achtergestelde lening wordt op het moment van de splitsing van Far West in 2012 verrekend. De achtergestelde lening is in 2011 overgeheveld naar de vlottende activa.

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

2.1 Deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogens- waarde per 31 december 2011
Far West kapitaal	Amsterdam	36,8%	24.461
Woningnet N.V.	Utrecht	5,6%	360
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,3%	10.829
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	32
Woontoren Amsterdam C.V.	Amsterdam	33,0%	0
Woontoren Amsterdam Beheer B.V.	Amsterdam	33,3%	13
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	1.090
Stedenfonds Amsterdam N.V, Amsterdam	Amsterdam	4,2%	2.775
			39.560

Op basis van herbeoordeling van de statuten is Woontoren Amsterdam CV en Woontoren Amsterdam Beheer B.V. als deelneming in 2011 geclassificeerd.

2.2 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2011	2010
	Opgenomen	Opgenomen
	onder financiële	onder financiële
	vaste activa	vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	17.411	33.595
Compensabele verliezen	17.337	297
	34.748	33.892

De post latente belastingvorderingen ad € 34,7 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De toename van de latente belastingvordering inzake compensabele verliezen wordt verklaard doordat een deel van de tijdelijke verschillen in de aangifte vennootschapsbelasting is verantwoord. Dit heeft geleid tot een stijging van het bedrag aan te verrekenen compensabele verliezen en een daling van de verrekenbare tijdelijke verschillen. Woonstichting De Key verwacht in de komende jaren het bedrag aan compensabele verliezen te kunnen verrekenen. Van de vorderingen is een bedrag van € 8,0 miljoen naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar. De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2009.

De verrekenbare tijdelijke verschillen bestaan uit:

- De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de levensduur. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de bodemwaarde is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 121 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,23%. De contante waarde bedraagt € 65,8 miljoen. De latentie bedraagt ultimo 2011 € 16,8 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,6 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde. In de fiscale openingsbalans zijn de leningen o.g. en u.g. gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, overeenkomstig de regels van VSO2. Het waarderingsverschil tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde wordt als agio / disagio in de fiscale openingsbalans opgenomen. Het agio / disagio wordt jaarlijks op basis van de duration van de leningen evenredig ten laste / ten gunste van het fiscale resultaat verantwoord. Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille is gewaardeerd tegen contante waarde, gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting van 4,34% (2010: 4,34%).

Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 747 miljoen. Dit heeft betrekking op onroerende en roerende zaken in exploitatie die naar verwachting blijvend zullen worden

verhuurd. De reden hiervoor is dat deze woningen fiscaal niet afwikkelen. De fiscale waarde van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 4.625,5 miljoen. De boekwaarde van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 1.694,7 miljoen. De niet verwerkte belastingvordering bedraagt € 747 miljoen (zijnde 25,5% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde).

Vlottende activa

3.0 Voorraden

x € 1.000	2011	2010
Onderhoudsmaterialen	173	169
<i>Voorraad onverkochte woningen</i>		
Aanschafwaarde	46.314	73.070
Voorziening	-19.488	-28.541
	26.826	44.529
<i>Voorraad grond- en ontwikkelposities</i>		
Aanschafwaarde	84.743	86.048
Voorziening	-48.204	-44.827
	36.539	41.221
<i>Onderhanden werken</i>		
Kosten onderhanden werken	53.221	80.941
Projectvoorzieningen	-26.643	-35.470
	26.578	45.471
TOTAAL VOORRADEN	90.116	131.390

Voorraad onverkochte woningen

Dit betreft voornamelijk onverkochte opgeleverde nieuwbouwwoningen op IJburg. De marktwaarde is mede gebaseerd op de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

Op het grondgebied van de Gemeente Zeewolde, tegen de Gemeentegrens van Almere, is in 2005 grond verkregen die naar verwachting op termijn benodigd zal zijn voor de uitbreiding van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 80,7 ha nog een bestemming cultuurgrond. In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond onniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,7 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied (Gruttoweg 1 en 34). In 2010 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2011 is 37,8 ha grond in het natuurgebied Oostvaarderswold verkocht. In 2011 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

Op het grondgebied van de Gemeente Ouder Amstel, bestuurd door de Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend als Borchland, is 10,4 ha grond verkregen in 2005. Thans heeft het terrein een recreatiebestemming. In 2010 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. Woonstichting De Key betreft

de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen. In 2011 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden. De Key betreft de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen. In 2011 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

In 2008 zijn grond en opstallen aangekocht in Zandvoort ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2010 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2011 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

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

In 2007 is 3,70 ha grond aangekocht aan van Hallstraat in Amsterdam ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden.

In 2008 zijn grond en opstallen (3,98 ha) aangekocht in Amsterdam aan de Foeliedwardsstraat en Rapenburg ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden.

4.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2011	2010
Kosten onderhanden projecten	25.372	18.374
Gedeclareerde termijnen	-8.920	-7.528
Toegerekende winsten	0	0
Projectvoorzieningen	-5.521	-7.349
	10.931	3.497
Waarde van verricht werk	10.931	3.497
< gedeclareerde termijnen		
Waarde van verricht werk	0	0
> gedeclareerde termijnen		

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2011 voor € 3,9 miljoen (2010: € 2,4 miljoen) aan rente geactiveerd.

5.0 Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

5.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	2011	2010
Huurdebiteuren	7.784	4.174
Overige debiteuren	4.350	9.592
	12.134	13.766
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-7.114	-3.551
	5.020	10.215

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 3,27% van de huren en vergoedingen over 2011 (2010: 1,21%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

5.2 Vorderingen op deelnemingen

x € 1.000	2011	2010
Vereniging Far West	51.168	1.151
IJ-mij Beheer B.V.	14	14
Woontoren Amsterdam C.V.	1.007	0
Woontoren Amsterdam Beheer B.V.	5	0
	52.194	1.165

De vordering op Far West wordt bij de splitsing verrekend.

6.0 Liquide middelen

x € 1.000	2011	2010
Vrij opneembare banktegoeden	45.674	59.378
	45.674	59.378

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar.

Groepsvermogen

7.0 Eigen Vermogen

x € 1.000	2011	2010
Eigen Vermogen	549.607	382.419
	549.607	382.419

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening. In het eigen vermogen is een herwaardering met betrekking tot de materiële vaste activa in exploitatie opgenomen van € 393,7 miljoen (2010: € 307,8 miljoen).

Voorzieningen

8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

x € 1.000	2011	2010
Stand 1 januari	10.837	15.269
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toevoeging ten laste van resultaat	2.254	0
Vrijval ten gunste van resultaat	-2.781	-4.432
STAND 31 DECEMBER	10.310	10.837

De voorziening latente belastingen in 2011 heeft betrekking op de tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen wegens verkopen. In de meerjarenbegroting 2012-2016 zijn 1.533 (2010: 1.334) verkopen ingerekend. De waarde van de verkopen bedraagt € 276 miljoen (2010: € 205 miljoen). De fiscale boekwaarde van de te verkopen woningen is 236 miljoen (2010: € 174 miljoen). Voor het tijdelijke waarderingsverschil van € 39 miljoen dient een latente belastingverplichting te worden opgenomen van nominaal € 10 miljoen. In 2010 had de voorziening ook betrekking op de tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen op grondaankopen. Door afwaardering van grondposities is er geen tijdelijk verschil meer.

8.2 Voorziening onrendabele investeringen

x € 1.000		
Stand 1 januari	25.266	68.392
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	11.684	21.259
- Onttrekkingen	0	-6.804
- Vrijval ten gunste van resultaat	-17.208	-16.181
- Overboeking naar Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	1.844	-27.477
- Overboeking naar onderhanden werken	-1.552	-14.048
- Herrubricering van overige voorziening	0	125
- Overboeking naar overige voorziening	-9.400	0
	10.634	25.266

De voorziening heeft betrekking op de nog niet gemaakte kosten voor 'materiële vaste activa in ontwikkeling'. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 7,0 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt nihil.

8.3 Overige voorzieningen

x € 1.000		
Stand 1 januari	7.381	6.507
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	2.517	5.281
- Onttrekking	-2.624	-4.282
- Herrubricering naar voorziening onrendabele investeringen	0	-125
- Herrubricering van voorziening onrendabele investeringen	9.400	0
STAND 31 DECEMBER	16.674	7.381

De overige voorziening heeft onder andere betrekking op een verlieslatend contract, afbouw van garantieverplichting voor een verbinding en op reorganisatiekosten. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 4,5 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt nihil.

Langlopende schulden	9.1	9.2	
x € 1.000	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	Totaal
Stand 1 januari 2011	50.218	1.241.290	1.291.508
<i>Mutaties</i>			
Opgenomen geldleningen	0	95.156	95.156
Contractaflossingen boekjaar	-40.930	-53.694	-94.624
Totaal mutaties	-40.930	41.462	532
Stand 31 december 2011			
Schuldrestant	50.219	1.329.264	1.379.483
<i>Aflossingsverplichting komend jaar</i>			
	-17.990	-49.946	-67.936
	32.229	1.279.318	1.311.547
Looptijd korter dan 1 jaar	17.990	49.946	67.936
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	30.108	132.505	162.613
Looptijd langer dan 5 jaar	2.121	1.146.813	1.148.934

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (exclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.337,8 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 41,7 miljoen op verbindingen.

Woonstichting De Key

De door Woonstichting De Key aangegane leningen zijn ter financiering van de materiële vaste activa in exploitatie. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zich garant gesteld voor deze leningen met een schuldrestant van € 1.337,8 miljoen ultimo 2011. De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 4,21% (2010: 4,35%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

Opbouw portefeuille

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	906.625
Variabel rentende leningen	30.000
Basisrenteleningen	401.156
STAND PER 31 DECEMBER 2011	1.337.781

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

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

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

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 5 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,10% en 0,70%.

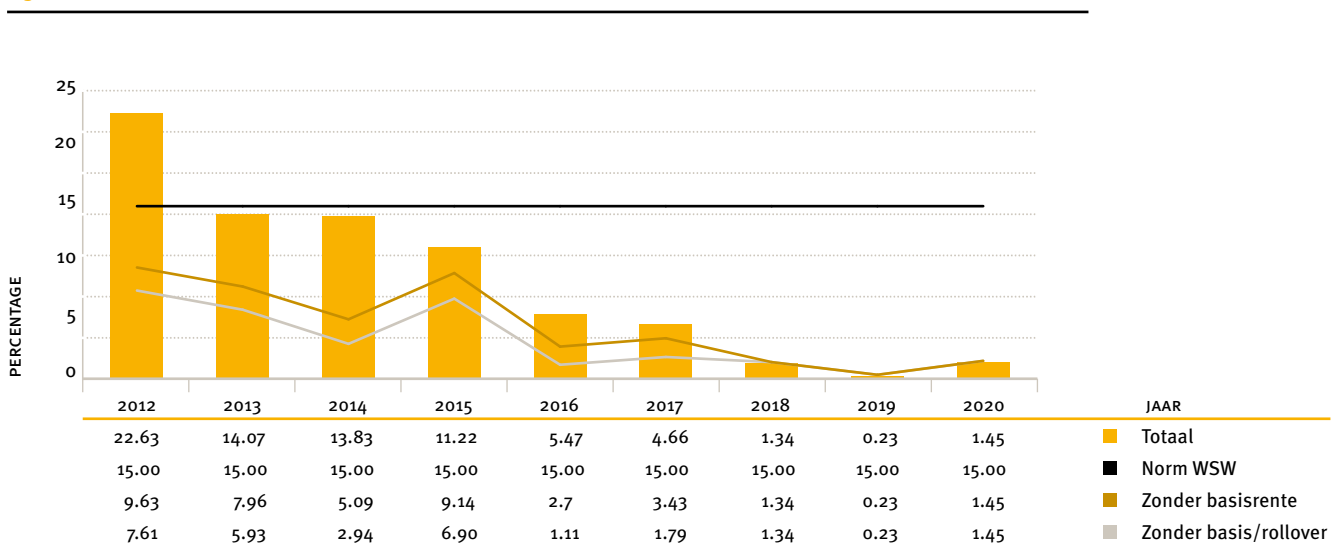
*Rente-**risico***

Woonstichting De Key conformeert zich aan de eis van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) dat het renterisico in de leningenportefeuille in enig jaar niet hoger mag zijn dan 15% van het rentedragend vreemd vermogen. Dit percentage wordt berekend door de som van eindaflossingen en renteconversies van de opgenomen langlopende leningen minus de vrijval van leningen u/g te delen met de som van het langlopende vreemd vermogen inclusief de aflossingsverplichting in het komende jaar.

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

In figuur 6 wordt het renterisico van het WSW, zijnde de som van de herfinanciering en renteconversie, weergegeven. Daarnaast wordt het effect van de basisrente- en de roll-overleningen (zijnde variabel rentende leningen) in twee lijnen weergegeven.

Figuur 6 Renterisico



Het renterisico WSW voor de komende jaren bedraagt maximaal 22,63% in 2012 en zal vanaf 2013 zijn gedaald onder het gestelde maximum van 15% per jaar. Het renterisico wordt voornamelijk veroorzaakt door de conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen. Bij de introductie van dit type lening is de conversieperiode van de liquiditeitsopslag kort gehouden. Indien geen rekening wordt gehouden met de conversie van de liquiditeitsopslag op de basisrenteleningen bedraagt het renterisico 9,63% en wordt voldaan aan de norm van het WSW. Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 337,1 miljoen in 2012. Dit bedrag kan worden onderverdeeld in:

<i>x € 1.000.000</i>	
Renteconversie regulier gecorrigeerd met leningen u/g	72,1
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	30,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	193,7
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	41,3
TOTAAL	337,1

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

<i>x € 1.000.000</i>	2012	2013	2014	2015	2016
Basisrenteleningen	0,1	0,5	0,7	0,9	0,9
Roll-over leningen	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Overige leningen	0,0	0,7	1,2	1,3	1,5
TOTAAL	0,4	1,5	2,2	2,5	2,6

Tegenpartijrisico

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

<i>x € 1.000</i>	Leningen overheid en kredietinstellingen
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	863.386
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	420.107
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	2.801
Overige	51.487
STAND PER 31 DECEMBER 2011	1.337.781

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

sector. 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 2011 30,29 jaar (2010: 28,26 jaar).

Reële waarde

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

Leningen in de verbindingen

Schuldrestant per 31 december 2011

<i>In €</i>	
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	6.500.000
Stichting Loods 6	8.760.000
Lloyd Hotel Beheer BV	3.011.416
De Principaal BV	11.000.000
VOF Deo Terrein	9.261.273
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	2.269.963
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	900.000
TOTAAL	41.702.651

Stichting Beheer Hoogte Kadijk

Door de FGH Bank is een lening van € 6,5 miljoen verstrekt. Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk, te Amsterdam is als hypothecaire zekerheid afgegeven.

Stichting Loods 6

Door de SNS Properties Finance B.V. is een hypothecaire lening verstrekt aan Stichting Loods 6 ad € 12.000.000 alsmede een kredietfaciliteit van € 250.000. De lening is doorgeleend aan Lloyd Beheer BV. Als zekerheid zijn geboden het pand van Loods 6 aan de KNSM-laan te Amsterdam, de vorderingen uit de huurovereenkomsten en achterstelling van de lening van Woonstichting De Key. Stichting Kunstwerk Loods 6 heeft deze overeenkomst mede ondertekend. De lening heeft een looptijd tot en met 2029. De verschuldigde rente over 2011 bedraagt het 1 maands-Euribor tarief met een opslag. De schuldrestant ultimo 2011 bedraagt € 8,76 miljoen.

Lloyd Beheer B.V.

Lloyd Beheer BV heeft een tweetal leningen met NRF-fonds. De leningen hebben een nominale waarde van € 3,303 miljoen en € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt respectievelijk 20 en 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijkse annuïteiten met een rentepercentage van respectievelijk 5% en 1,3%. Het Nationaal restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening met een nominale waarde van € 3,303 miljoen is verstrekt onder garantie van Woonstichting De Key. De lening met een nominale waarde van € 0,7 miljoen is verstrekt onder garantie van de gemeente Amsterdam. De schuldrestanten ultimo 2011 bedragen respectievelijk € 2,477 miljoen en € 0,534 miljoen. Daarnaast heeft Stichting Loods 6 de lening, die door de SNS

Properties Finance B.V. als hypothecaire lening is verstrekt doorgeleend aan Lloyd Hotel Beheer B.V.

De Principaal B.V.

FGH Bank heeft een lening verstrekt aan De Principaal B.V. ten behoeve van de financiering van winkelcentrum Kraaiennest. De lening bedraagt € 11 miljoen en heeft een looptijd van 30 december 2010 tot 1 april 2013. De verschuldigde rente bedraagt 3 maands-Euribor met een opslag. De FGH Bank heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op Kraaiennest 10 tot en met 67 te Amsterdam. Woonstichting De Key staat borg voor de aflossing van de financiering tot een maximum van € 11 miljoen tot 1 april 2013. Holding de Key B.V. staat borg voor de betaling van de rentelasten uit de financiering tot 1 april 2013.

VOF Deo Terrein

De Rabobank heeft een lening verstrekt aan VOF Deo Terrein van € 32,5 miljoen. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2014. De verschuldigde rente bedraagt 3 maands-Euribor met een opslag. De schuldrestant ultimo 2011 bedraagt € 9,261 miljoen.

Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.

Rabobank heeft een tweetal hypotheekleningen verstrekt aan Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. De rente is variabel op basis van 3 maands-Euribor. De schuldrestanten ultimo 2011 bedragen € 1,165 miljoen en € 1,105 miljoen.

Bouwloods De Key Zandvoort B.V.

Syntrus Achmea en FGH hebben gezamenlijk een lening verstrekt aan Bouwloods De Key Zandvoort BV Beide partijen hebben een hypotheek verkregen op de grond en de opstallen. De lening van Syntrus Achmea is in 2011 geheel afgelost. De lening van de FGH heeft een looptijd tot en met 1 januari 2012. De rente is variabel op basis van 3 maands-Euribor met een opslag. De schuldrestant ultimo 2011 bedraagt € 0,9 miljoen.

9.3 Waarborgsommen

Waarborgsommen 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.

9.4 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2011	2010
Stand per 1 januari 2011	598	578
Rente	21	20
STAND PER 31 DECEMBER 2011	619	598

De post overige langlopende schulden betreft aangegane verplichtingen jegens verenigingen van eigenaren betreffende nog te storten onderhoudslasten inclusief rentevergoeding.

Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2011	2010
Kasgeldleningen	183.100	192.000
Bankkrediet	9.694	23.663
Aflossingsverplichting geldleningen	67.936	87.442
	260.730	303.105

Onder het bankkrediet is voornamelijk een rekening courant begrepen die deel uitmaakt van een parapluovereenkomst van Woonstichting De Key met haar dochterondernemingen waarop onderlinge rentecompensatie plaatsvindt. De kredietfaciliteit bedraagt ultimo 2011 € 169,6 miljoen. De nog op te nemen kredietfaciliteit bedraagt € 17,0 miljoen.

10.2 Schulden aan deelnemingen

x € 1.000	2011	2010
Ijburgermaatschappij C.V.	7.896	7.886
Far West	0	94
Vennoten Pontsteiger	949	927
	8.845	8.907

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2011	2010
Omzetbelasting	1.522	6.255
Vennootschapsbelasting	122	0
Loonheffing	879	968
Premies sociale verzekeringen	336	825
Dividendbelasting	0	-31
	2.859	8.017

10.4 Overlopende passiva

x € 1.000	2011	2010
Niet vervallen rente op geldleningen	22.523	22.986
Te verrekenen met bewoners	4.092	3.628
Van derden vooruitontvangen onderhoudsbijdrage in VVE's	18.603	10.176
Nog te betalen kosten	12.476	9.257
	57.694	46.047

11 Financiële instrumenten

Algemeen

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling beschikt ultimo 2011 over een nog op te nemen kredietfaciliteit € 17,0 miljoen.

Kredietrisico

De toegelaten instellingen loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 92,0 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 68,4 miljoen.

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 5,0 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (langlopend en kortlopend) € 91,8 miljoen en heeft betrekking op de meerdere deelnemingen, waaronder Far West. Zie voor een nadere toelichting punt 2.1 en 5.2.

Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde. Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzieningsdata- 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 leningen bedraagt ultimo 2011 € 1.689,2 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikt makend van een discountingsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2011. De boekwaarde bedraagt ultimo 2011 € 1.337,8 miljoen.

Valutarisico

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

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

403-verklaring

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

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

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

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

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

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

Rechterlijke procedures & claims

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

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2011 € 51,3 miljoen (2010: € 51,3 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2010: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij ultimo 2011 niet beschikten over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling te kunnen opvangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. En hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing

Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met NV Bank Nederlandse Gemeenten ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 4,2 miljoen). In 2011 bedroeg de rente en aflossing € 0,3 miljoen.

In 2011 is in Stichting Brasa besloten om Woningstichting Sekrepatu te verzelfstandigen en de aangegane garantieverplichtingen af te bouwen. In 2011 is een door Woonstichting De Key geborgde overbruggingslening van € 0,5 miljoen omgezet in een door Woonstichting De Key tijdelijk verstrekte achtergestelde lening. In de jaarrekening is een voorziening opgenomen voor de totale verplichting voor de afbouw van de aangegane verplichtingen.

Buurtleven.nl

Met ingang van 1 januari 2009 heeft Buurtleven.nl een dienstverleningsovereenkomst met WoningNet N.V. Deze overeenkomst heeft een looptijd tot en met 31 december 2013. De hieruit voortvloeiende verplichting heeft betrekking op de per jaar vast te stellen vergoedingen voor wat betreft de inzet van personeel, werkplekbeheer & hosting en algemene kosten.

In geval van beëindiging van de dienstverleningsovereenkomst door Buurtleven.nl B.V. zal Buurtleven.nl B.V. gehouden zijn WoningNet N.V. op eerste verzoek schadeloos te stellen ter zake van alle schade en kosten welke WoningNet N.V. mocht lijden respectievelijk moet maken als gevolg van of in verband met:

- de beëindiging van het dienstverband van werknemers;
- de beëindiging van overeenkomsten met c.q. de afkoop van verplichtingen jegens derden die door WoningNet N.V. zijn aangegaan specifiek ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst;

Diensten De Key B.V., als één van de vier aandeelhouders van Buurtleven.nl B.V., garandeert aan WoningNet onherroepelijk en onvoorwaardelijk als eigen, zelfstandige verplichting de nakoming van de verbintenissen van Buurtleven.nl uit hoofde van de dienstverleningsovereenkomst.

In 2011 is besloten tot liquidatie van Buurtleven.nl B.V. In de jaarrekening 2010 van Buurtleven.nl B.V., die in januari 2012 is vastgesteld, zijn de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst ingeschat en opgenomen. Deze jaarrekening wordt verwerkt in de jaarrekening 2011 van Holding De Key B.V. Daarmee is het risico op 'niet uit de balans blijvende verplichtingen' nihil.

Vof Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IbbA)

In 2011 is de overeenkomst voor een geldlening afgesloten die op 16 januari 2012 wordt verstrekt. Het betreft een vastrentende kapitaalmarktlening van € 4,0 miljoen opgenomen voor de duur van 10 jaar tegen 3,35%.

Woonstichting De Key en de gemeente Almere zijn voor ieder de helft vennoten in de VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere. Er is door de BNG aan de VOF reeds eerder een doorlopende kasgeldfinanciering verstrekt met een maximum van € 5,0 miljoen met een rente van 1 maands Euribor + opslag.

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

Scheepmakerkwartier in Haarlem

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

Garantstelling IJburg Haveneiland en Rieteiland West

Woonstichting De Key neemt middels Driedee BV deel in de IJburgermaatschappij CV en heeft zich verplicht om via Driedee B.V. te zorgen voor voldoende financiering, zodat Driedee de verplichtingen richting de CV kan nakomen. Driedee B.V. is voor 33,0% stille vennoot in de IJburgermaatschappij CV. Deze CV ontwikkelt en realiseert projecten op IJburg West. Een deel van de projecten is gerealiseerd en opgeleverd. Het laatste project, Blok 20, moet nog worden uitgevoerd. Het project is 'on-hold' gezet vanwege het groot aantal onverkochte voorverkoop. De grond is door de CV afgenomen en er zijn ontwikkelkosten gerealiseerd. In de jaarrekening 2011 een voorziening verantwoord.

Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuisvesting Houthavens

Indien er onmiddellijk na vijf jaar (september 2009) geen vervangende locatie(s) beschikbaar zouden zijn, garandeert de gemeente Amsterdam een bijdrage op de onrendabele exploitatie. De maximale bijdrage bedraagt € 9,4 miljoen in jaar zes en loopt af naar € 1,9 miljoen in jaar tien. Vanaf jaar elf is de bijdrage nihil. De gemeente (het stadsdeel) gedooft thans een verlenging van de beschikbaarheid van de locatie tot en met oktober 2012.

Garantstelling Deo Terrein

De garantstelling voor de financiering van Deo Terrein van Holding De Key B.V. tegenover de FGH Bank bedraagt maximaal € 9,7 miljoen (31 december 2010: € 16,3 miljoen). AM B.V. is hoofdelijk aansprakelijk voor de andere € 9,7 miljoen van deze financiering. De financiering loopt af op 1 januari 2014.

Garantstelling Wateringse Binnentuinen Den Haag

Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor grondafname en bouwinspanning van € 0,1 miljoen voor het project Wateringse Binnentuinen fase 3 ten gunste van OCWV. De garantie loopt af op 31 december 2012.

Financieringsarrangement Holding de Key B.V.

Holding de Key B.V. heeft een financieringsarrangement bij de BNG van € 50,0 miljoen. Op dit arrangement kan onder voorwaarden worden getrokken met inzet van bezit die hypothecair worden bezwaard. Woonstichting De Key heeft de zekerheid verstrekt, dat het eigen eermogen in Holding De Key B.V. minimaal 15% zal bedragen en deze in stand wordt gehouden door verplichte bijstorting. Er vindt jaarlijkse revisie plaats aan de hand van de jaarrekening van Holding de Key B.V.

Far West

Far West is een gezamenlijk initiatief van de Amsterdamse woningcorporaties Woonstichting De Key, Woningbouwvereniging Stadgenoot en Woningstichting Rochdale. De vernieuwingsprojecten van de drie corporaties in de Westelijke Tuinsteden, wordt voor gezamenlijke rekening en risico van de inbrengende corporaties, door Far West uitgevoerd. In 2011 hebben de drie corporaties besloten om Far West per 1 januari 2012 te splitsen. De ingebrachte verhuureenheden en de lopende vernieuwingsprojecten worden herverdeeld onder de drie corporaties.

Aangegane investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 35,0 miljoen (2010: € 85,2 miljoen).

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedragen € 3,1 miljoen (2010: € 2,7 miljoen) tot het jaar 2045.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2011 voor een bedrag van € 10,8 miljoen aan overige verplichtingen (2010: € 15,8 miljoen). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000

Korter dan 1 jaar	1.208
Tussen 1 en 5 jaar	9.350
Langer dan 5 jaar	315
	10.873

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011

12 Huren

x € 1.000	2011	2010
Netto huren	166.740	161.086
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.354	-4.576
	162.386	156.510

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,85% (2010: 1,51%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,21% (2010: 0,50%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

13 Vergoedingen

x € 1.000	2011	2010
Bij bewoners in rekening gebrachte kosten	17.529	13.934
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-292	-97
	17.237	13.837

14 Verkoop onroerende zaken

x € 1.000	2011	2010
Verkoopopbrengsten	68.583	45.867
Boekwaarde	-45.999	-31.026
Verkoopkosten	-3.403	-4.120
	19.181	10.721

In 2011 zijn vanuit bestaand bezit 126 woningen en 7 niet-woningen verkocht (2010: 158 woningen en 8 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 3 complexmatige verkopen gerealiseerd. 56 woningen zijn verkocht vanuit transformatieprojecten. Het verkoopresultaat uit de verbindingen bestaat voornamelijk uit de verkoop van Foodplaza.

15 Omzet projecten

x € 1.000	2011	2010
Omzet opgeleverde projecten	15.627	153.377
	15.627	153.377

De omzet projecten heeft m.n. betrekking op de projecten Deo Terrein en Sonneborn.

16 Wijzigingen in onderhanden werk en projecten

x € 1.000	2011	2010
Geactiveerde kosten uitbesteed werk	18.860	68.094
Geactiveerde winst en overige kosten	1.244	440
Kostprijs opgeleverde projecten	-15.627	-153.377
	4.477	-84.843

17 Overige bedrijfsopbrengsten

x € 1.000	2011	2010
Administratieve vergoedingen	4.438	8.510
Beheervergoeding Far West	2.096	2.641
Overige baten	7.402	4.567
	13.936	15.718

De overige baten bestaan voornamelijk uit een vordering inzake BTW suppletie en vergoedingen VvE Beheer.

18 Kosten uitbesteed werk

x € 1.000	2011	2010
Kosten projecten	18.898	68.094
	18.898	68.094

De kosten uitbesteed werk hebben voornamelijk betrekking op de projecten Deo Terrein en Sonneborn.

19 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

x € 1.000	2011	2010
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	1.473	18.958
Waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-9.858	10.579
Voorziening onrendabele investeringen	-5.524	5.078
	-13.909	34.615

De waardeverandering onroerende zaken in exploitatie heeft betrekking op de aankoop van 5 woningen aan de Ben van Meerendonkstraat en het project Zaandijkstraat.

De reeds gevormde voorziening voor de projecten De Marel (€ 7,5 miljoen), Sibbelpanden (€ 5,9 miljoen), Weesperzijde-strook (€ 4,8 miljoen), Oostzaanstraat (€ 2,8 miljoen), van Noordtstraat (€ 1,9 miljoen), Tabak (€ 0,9 miljoen) vrijgevalen. Voor de projecten Blok 64 (€ 4,7 miljoen), Mauritskade (€ 2,9 miljoen) en Overamstelstraat (€ 1,4 miljoen) is een aanvullende voorziening gevormd.

20 Lonen en salarissen

x € 1.000	2011	2010
Salarissen	20.369	21.290
Overige personeelskosten	5.542	9.784
	25.911	31.074

Personeelsbestand

Eind 2011 bedraagt het aantal vaste fte's 336 (2010: 412). Het aantal fte's is als volgt verdeeld over de functionele gebieden:

x € 1.000	2011	2010
Ondersteunende diensten	69	79
Wonen	120	145
Bouwen	44	80
Vastgoedonderhoud / service	103	108
TOTAAL	336	412

Wegens een grootschalige reorganisatie in 2011 is er een substantiële daling in het aantal fte's te zien.

In het kader van de reorganisatie heeft er ook een verschuiving plaatsgevonden van arbeidsplaatsen in de functionele gebieden. Zo is het onderdeel Woonservice dat in 2010 nog onder het functionele gebied van Wonen ressorteerde nu onder het functionele gebied Vastgoedonderhoud geplaatst. Tevens dient vermeld te worden dat het functionele gebied Service voorheen Vastgoedonderhoud genoemd werd. Naast de 336 fte 's zijn 27 fte nog in het outplacement traject opgenomen overeenkomstig het Sociaal Plan. Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

21 Pensioenlasten

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

Per 31 december 2011 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 101%. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsmaatregelen kunnen de pensioenen niet direct verlagen. Dit kan op zijn vroegst in 2013. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2011 is verlaging van pensioenen bij SPW in 2013 nog niet aan de orde.

22 Lasten onderhoud

x € 1.000	2011	2010
Dagelijks onderhoud	19.400	22.862
Verbeteringen	19	325
Instandhoudingsonderhoud	18.018	20.892
Reeds verantwoord onder personeelskosten en overige bedrijfslasten	-3.996	-4.122
	33.441	39.957

23 Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa

x € 1.000	2011	2010
Grond- en ontwikkelposities	2.404	22.441
Voorraad onverkochte woningen	1.258	0
	3.662	22.441

De bijzondere waardeverminderingen bestaan uit de afwaardering van de lopende projecten en voorraad onverkochte woningen op met name op IJburg.

24 Overige bedrijfslasten

x € 1.000	2011	2010
A. Zakelijke lasten	25.402	24.810
B. Overige lasten	25.569	23.357
C. Mutatie overige voorzieningen	2.378	1.883
	53.349	50.050

Zakelijke lasten

Belastingen	8.485	8.700
Verzekeringen	1.539	1.527
Exploitatielasten verrekenbaar met huurders	15.378	14.583
	25.402	24.810

Overige lasten

Huisvestingskosten	3.716	3.640
Algemene kosten	15.583	14.974
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	379	364
Diversen	5.891	4.378
	25.569	23.357

Mutatie overige voorzieningen

Voorziening dubieuze debiteuren	2.378	1.883
	2.378	1.883

25 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2011	2010
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.255	5.718
	11.255	5.718

26 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>x € 1.000</i>	2011	2010
Rentelasten en soortgelijke kosten	-60.624	-49.220
	-60.624	-49.220

Op de rentelasten is de geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

27 Belastingen

<i>x € 1.000</i>	2011	2010
Belastingen	405	8.491
	405	8.491

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	2011	2010
Belastingen lopend jaar	-331	0
Belastingen voorgaand jaar	-644	-351
Mutatie latente belastingen	1.380	8.842
	405	8.491

De belastingen lopend jaar heeft betrekking op entiteiten buiten de fiscale eenheid.

<i>x € 1.000</i>		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		58.385
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-13.909	
- Verkoopresultaat	-19.181	
- Fiscaal resultaat	4.000	
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	-855	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-29.945
Belastbaar bedrag		28.440
Af: verliescompensatie		-28.440
ACUTE BELASTING BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID		0

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

Holding De Key B.V.
 Bouwen De Principaal B.V.
 Bouloods De Principaal B.V.
 Bouloods De Principaal II B.V.
 Bouloods De Principaal III B.V.
 Bouloods De Principaal IV B.V.
 Bouloods De Principaal V B.V.
 Bouloods De Principaal V Vastgoed B.V.
 Bouloods De Principaal VI B.V.
 Bouloods De Principaal VII B.V.
 Bouloods De Key Zandvoort B.V.
 Driedee B.V.
 De Principaal B.V.
 Diensten De Key B.V.
 De Key Containerwonen B.V.
 De Beurs van De Key B.V.
 Exploitatiemaatschappij De Key B.V.
 Lloyd Hotel Beheer B.V.
 Monumenten De Key B.V.
 De Key Betaalbaar Wonen B.V.
 Lieven de Key B.V.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2010: 25,5%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

28 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2011	2010
Far West	24.460	-19.586
Woningnet N.V.	11	1
IJburgermaatschappij C.V.	-232	-1.826
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam B.V.	-17	-1
IJ-mij beheer B.V.	4	0
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Amsterdam u.a.	-27	-59
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	199	-107
Woontoren Amsterdam Beheer B.V.	-10	0
Woontoren Amsterdam C.V.	8	0
Stedenfonds Amsterdam N.V.	0	12
	24.396	-21.566

Op de rentelasten is de geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

29 Mutatie actuele waarde materiële vaste activa in exploitatie

x € 1.000	2011	2010
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa in exploitatie	84.002	57.886
<i>De mutatie actuele waarde materiële vaste activa in exploitatie is als volgt opgebouwd:</i>		
Mutatie actuele waarde De Key enkelvoudig	86.251	69.656
Mutatie actuele waarde Holding De Key	-1.512	-11.871
Mutatie actuele waarde Stichting Loods 6	-911	101
Mutatie actuele waarde VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	174	0
TOTAAL	84.002	57.886

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.

Enkelvoudige jaarrekening 2011

Enkelvoudige balans per 31 december 2011 (na resultaatbestemming)

Activa x € 1.000

	2011	2010
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.808.576	1.641.943
1.1 Onroerende zaken in ontwikkeling	43.737	52.961
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.404	8.182
Subtotaal	1.857.717	1.703.086
<i>Financiële vaste activa</i>		
2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	45.228	37.983
2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	639	7.661
2.3 Deelnemingen	27.628	3.589
2.4 Vorderingen deelnemingen	0	46.944
2.5 Latente belastingvorderingen	15.049	17.708
2.6 Overige langlopende vorderingen	17.712	17.111
Subtotaal	106.256	130.996
Totaal vaste activa	1.963.973	1.834.082
Vlottende activa		
3.1 Voorraden	10.164	16.684
3.2 Onderhanden projecten	2.668	0
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	3.153	33
4.1 Op groepsmaatschappijen	5.721	5.101
4.2 Op deelnemingen	51.182	1.164
Op overheid	99	50
Overige vorderingen	1.479	6.958
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.308	6.802
Overlopende activa	25.446	25.882
Subtotaal	93.388	45.990
<i>Liquide middelen</i>	69.670	72.382
Totaal vlottende activa	175.890	135.056
TOTAAL ACTIVA	2.139.863	1.969.138

Enkelvoudige balans per 31 december 2011 (na resultaatbestemming)

Passiva x € 1.000

	2011	2010
Eigen vermogen		
5.1 Kapitaal	0	0
5.2 Wettelijke reserve deelnemingen	8.011	2.011
5.3 Overige reserves	526.984	365.820
Totaal eigen vermogen	534.995	367.831
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.310	8.056
Voorziening onrendabele investeringen	10.634	25.266
Overige voorziening	16.452	7.075
Totaal voorzieningen	37.396	40.397
Langlopende schulden		
6.0 Leningen overheid	29.380	47.207
6.0 Leningen kredietinstellingen	1.259.215	1.201.918
Waarborgsommen	2.303	1.944
Overige schulden	619	598
Totaal langlopende schulden	1.291.517	1.251.667
Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	209.575	234.807
Schulden aan leveranciers	6.786	7.668
7.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	24.858	22.845
Schulden aan andere deelnemingen	0	94
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.126	7.775
7.3 Overlopende passiva	33.610	36.054
Totaal kortlopende schulden	275.955	309.243
TOTAAL PASSIVA	2.139.863	1.969.138

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011

x € 1.000

	2011	2010
Bedrijfsopbrengsten		
Huren	156.886	151.306
Vergoedingen	16.866	13.579
Verkoop onroerende zaken	16.196	10.820
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	9.431	6.686
Overige bedrijfsopbrengsten	9.823	11.969
Som der bedrijfsopbrengsten	209.202	194.360
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	1.838	1.601
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-7.842	29.670
Erfpacht	3.044	2.702
Lonen en salarissen	24.167	29.621
Sociale lasten	2.681	2.539
Pensioenlasten	4.770	5.160
Lasten onderhoud	33.165	39.780
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	23	4.570
Overige bedrijfslasten	44.121	48.511
Som der bedrijfslasten	105.967	164.154
Bedrijfsresultaat	103.235	30.206
<i>Financiële baten en lasten</i>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.106	17.640
Rentelasten en soortgelijke kosten	-55.022	-60.431
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	54.319	-12.585
Belastingen	-4.913	17.243
8 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	31.507	-60.881
Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde materiële vaste activa	80.913	-56.223
Mutatie actuele waarde materiële vaste activa in exploitatie	86.251	69.656
RESULTAAT NA BELASTINGEN NA MUTATIE ACTUELE WAARDE MATERIËLE VASTE ACTIVA	167.164	13.433

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2011

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2011

1.1 Onroerende zaken in ontwikkeling

x € 1.000

Bestede kosten per 1 januari 2011	139.712	
Cumulatieve waardevermindering	-86.751	
Boekwaarde 1 januari 2011		52.961
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	78.214	
Waardeveranderingen	3.791	
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-118.233	
Overboeking onrendabel naar onroerende zaken in exploitatie	28.744	
Overboeking naar voorraad koopwoningen	-3.584	
Overboeking van voorziening onrendabel	1.844	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		<i>-9.224</i>
Boekwaarde 31 december 2011		43.737
Bestede kosten per 31 december 2011	96.109	
Cumulatieve waardevermindering	-52.372	
Boekwaarde 31 december 2011		43.737

1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000

Aanschaffingswaarde	13.480	
Cumulatieve afschrijvingen	-5.298	
Boekwaarde 1 januari 2011		8.182
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	438	
Overboeking naar in exploitatie	-908	
Afschrijvingen	-1.838	
Versneld afschrijvingen	-470	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		<i>-2.778</i>
Boekwaarde 31 december 2011		5.404
Aanschaffingswaarde	13.010	
Cumulatieve afschrijvingen	-7.606	
Boekwaarde 31 december 2011		5.404

Financiële vaste activa

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

Financiële vaste activa	2.1	2.2	2.3
x € 1.000	Deelneming in	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Deelnemingen
Stand 1 januari 2011	37.983	7.661	3.589
Storting kapitaal	320	0	0
Desinvestering	0	0	-352
Vrijval/aflossingen	-151	-7.022	-84
Resultaat deelnemingen	7.076	0	24.475
STAND 31 DECEMBER 2011	45.228	639	27.628

De afname van de vordering op groepsmaatschappijen betreft voornamelijk Stichting Beheer Hoogte Kadijk.

2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000

	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2011
Holding De Key B.V.	100%	43.639
Lieven de Key B.V.	100%	11
Fountainhead Enterprise B.V.	50%	11
Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming	33,30%	118
Holding EMM B.V.	100%	116
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	50%	423
VvE Beheer Amsterdam B.V.	50%	910
		45.228

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

Naam kapitaalbelang	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)</i>		
Holding EMM B.V.	Amsterdam	100,00%
Lieven De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwen De Principaal B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal II B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal III B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal IV B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal V B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal VI B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Principaal VII B.V.	Amsterdam	100,00%
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V.	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V.	Amsterdam	100,00%
Diensten De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
De Key Containerwonen B.V.	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
Lloyd Hotel Beheer B.V.	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V.	Amsterdam	100,00%
De Key Betaalbaar Wonen B.V.	Amsterdam	100,00%
<i>(Proportioneel opgenomen in consolidatie)</i>		
1e Amsterdamse Gebiedsonderneming B.V.	Amsterdam	33,33%
Fountainhead Enterprise B.V.	Amsterdam	50,00%
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	50,00%
V.O.F. Deo Terrein	Amsterdam	50,00%
Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger V.O.F.	Amsterdam	33,30%
V.O.F. New York - Amsterdam	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Vreeswijk - Noord	Amsterdam	50,00%
V.O.F. Tempohousing	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%
<i>Deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)</i>		
Vereniging Far West	Amsterdam	36,79%
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
IJburger Maatschappij C.V.	Amsterdam	33,00%
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,50%
Woonstoren Amsterdam Beheer B.V.	Amsterdam	33,30%
Woonstoren Amsterdam C.V.	Amsterdam	33,00%
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%

2.2 Vordering op groepsmaatschappijen

x € 1.000	Looptijd	Rente	Bedrag
Stichting Beheer	Onbepaald	4,37%	639
Kantoorpand EMM			
			639

2.3 Deelnemingen

x € 1.000	Aandeel	Netto vermogens- waarde per 31 decem- ber 2011
Woningnet N.V.	5,10%	360
IJ-mij beheer B.V.	30,00%	33
Stedenfonds Amsterdam N.V.	4,23%	2.774
Vereniging Far West	36,79%	24.461
		27.628

2.4 Vordering op deelnemingen

x € 1.000	2011	2010
Vereniging Far West	0	45.936
Overig vorderingen	0	1.008
	0	46.944

De vordering op Far West is opgenomen onder de vlottende activa. De vordering wordt verrekend bij de splitsing van Far West.

2.5 Latente belastingvorderingen

Voor een toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening waar de totale positie van de fiscale eenheid wordt weergegeven. De afname van de latente belastingvorderingen wordt veroorzaakt door het verrekenen van compensabele verliezen met het positieve bedrijfsresultaat waardoor het saldo aan te verrekenen verliezen afneemt.

2.6 Overige langlopende vorderingen

x € 1.000	2011	2010
Woningbouwstichting Lelystad	11.600	11.600
Overig vorderingen	6.112	5.511
	17.712	17.111

De verstrekte lening aan Woningbouwstichting Lelystad van € 11,6 miljoen heeft een looptijd van 21 jaar. De rente bedraagt gedurende de eerste 10 jaar 2% en de volgende 12 jaar 4%.

3.1 Voorraden

x € 1.000	2011	2010
Onderhoudsmaterialen	166	166
<i>Voorraad koopwoningen</i>		
Aanschafwaarde	4.039	1.298
Voorziening	0	0
	4.039	1.298
<i>Voorraad grond</i>		
Aanschafwaarde	7.530	5.570
Voorziening	-2.133	0
	5.397	5.570
<i>Onderhanden werken</i>		
Kosten onderhanden werken	5.193	12.260
Projectvoorzieningen	-4.631	-2.610
	562	9.650
TOTAAL VOORRADEN	10.164	16.684

3.2 Onderhanden projecten

Het saldo onderhanden projecten betreft het project Blaauwlagenblok fase III. Op de bestede kosten van € 7,0 miljoen is € 4,4 miljoen aan gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

4.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	2011	2010
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	726	570
Fountainhead Enterprice B.V.	2.775	2.643
Beurs van De Key B.V.	9	18
De Key Containerwonen B.V.	21	107
Lloyd Hotel Beheer B.V.	4	13
Monumenten De Key B.V.	734	144
Stichting Leerwerk Cont1er	0	2
Holding De Key B.V.	82	171
Exploitatiemaatschappij De Key B.V.	91	127
VOF Tempohousing	0	5
Lieven De Key B.V.	0	1
De Principaal B.V.	968	1.046
Bouwloods De Principaal B.V.	0	142
Bouwloods De Principaal II B.V.	170	2
Bouwloods De Principaal III B.V.	35	32
Bouwloods De Principaal IV B.V.	8	11
Bouwloods De Principaal V B.V.	4	0
Bouwloods De Principaal VI B.V.	6	13
Bouwloods De Principaal VII B.V.	14	17
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	16	37
Driedee B.V.	58	0
	5.721	5.101

4.2 Vorderingen op deelnemingen

x € 1.000	2011	2010
Far West	51.168	1.150
Overig	14	14
	51.182	1.164

5.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2011 € 45,- (2010 € 45,-).

5.2 Wettelijke reserve deelnemingen

Er is een wettelijke reserve deelnemingen gevormd voor (cumulatieve) winsten of vermogensvermeerderingen waarvan de uitkering niet door de toegelaten instelling kan worden bewerkstelligd. De wettelijke reserve deelneming bedraagt ultimo 2011 € 8 miljoen (2010: € 2 miljoen).

5.3 Overige reserves

x € 1.000	2011
Stand 1 januari	365.820
Mutatie wettelijke reserve	-6.000
Uit resultaatbestemming	167.164
STAND 31 DECEMBER	526.984

Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen in de geconsolideerde jaarrekening.

De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk, Stichting Kantoorpand EMM, Stichting Leerwerk Cont1er en Stichting Loods 6 zijn in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen is niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2011	2010
Woonstichting De Key	167.164	13.433
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-18	-65
Stichting Kantoorpand EMM	9	10
Stichting Leerwerk	113	-81
Stichting Loods 6	-81	921
RESULTAAT VAN DE GROEP	167.187	14.218

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2011	2010
Woonstichting De Key	534.995	367.831
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-835	-817
Stichting Kantoorpand EMM	88	79
Stichting Leerwerk	8	-105
Stichting Loods 6	15.351	15.432
VERMOGEN VAN DE GROEP	549.607	382.420

6.0 Leningen overheid en kredietinstellingen

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

7.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2011	2010
Kasgeldleningen	152.100	142.000
Bankkrediet	8.288	8.115
Aflossingsverplichting geldleningen	49.187	84.692
	209.575	234.807

7.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

x € 1.000	2011	2010
Holding De Key B.V.	209	549
Diensten De Key B.V.	13	8
Holding EMM B.V.	116	0
Exploitiemaatschappij De Key B.V.	0	691
Monumenten De Key B.V.	2.738	0
De Principaal B.V.	21.152	21.043
Bouwloods De Principaal B.V.	198	93
Bouwloods De Principaal IV B.V.	97	0
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	11	56
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	275	305
Driedee B.V.	49	100
	24.858	22.845

7.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2011	2010
Nog te betalen rente geldleningen	22.523	22.972
Te verrekenen met bewoners	4.036	3.651
Vooruitontvangen onderhoud derden in VVE's	646	104
Nog te betalen kosten	6.405	9.327
	33.610	36.054

Niet uit balans opgenomen activa en verplichtingen

Garantstelling financiering Lloyd Hotel

Woonstichting De Key staat garant voor de terugbetaling van de opgenomen geldlening ten gunste van de Stichting Nationaal Restauratiefonds tot een maximum van € 3,3 miljoen tot 30 december 2024. De schuldrestant ultimo 2011 bedraagt € 2,5 miljoen.

Garantstelling financiering kantoorgebouw Hoogte Kadijk 179

Woonstichting De Key staat per 25 februari 2011 borg ten gunste van de FGH Bank voor alle verplichtingen uit hoofde van de geldlening tot een maximum van € 6,5 miljoen. De schuldrestant van de lening ultimo 2011 bedraagt € 6,5 miljoen.

Garantstelling financiering Winkelcentrum Kraaiennest

Woonstichting De Key staat borg ten gunste van de FGH Bank voor de aflossing van de financiering tot een maximum van € 11 miljoen tot 1 april 2013. Holding De Key B.V. staat borg ten gunste van de FGH Bank voor de betaling van de rentelasten uit de financiering tot 1 april 2013. De oplevering van het project 'De Kameleon' is in januari 2012 gestart. Naar verwachting zal deze lening in de loop van 2012 zijn afgelost vanwege deze oplevering. Het oude winkelcentrum zal dan volgens contract worden geleverd aan de gemeente Amsterdam, die voor een gedeelte op 8 juli 2008 heeft afgenomen en het restant na oplevering van Kameleon, voor in totaal € 11 miljoen.

Blok 62 te IJburg

Woonstichting De Key heeft op 21 november 2011 besloten om de 22 onverkochte koopwoningen en 44 parkeerplaatsen van Driedee B.V., volledige dochter van Woonstichting De Key, over te nemen voor € 10,6 miljoen incl. BTW en deze te verhuren met een uitpondscenario. De afwaardering naar lagere bedrijfswaarde is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Blok 64 te IJburg

Woonstichting De Key fungeert als achtervang voor de niet verkochte woningen uit dit project, gelegen op het Haveneiland Oost. De maximale achtervang bedroeg € 18,9 miljoen. Intussen zijn een aantal woningen verkocht, waardoor er een achtervangrisico overblijft van circa € 9,8 miljoen. Gezien de huidige voortgang van de verkoop, en het gegeven dat het verkooptraject in 2013 wordt afgesloten schat De Key het huidige risico van de omvang van mogelijke financiële verplichtingen van deze achtervang in als nihil.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Voor verdere toelichtingen wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen in de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2011

8 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2011	2010
Far West	24.461	-19.586
Woningnet N.V.	11	1
IJburgermaatschappij C.V.	-232	-1.826
Woonstoren Amsterdam C.V.	8	0
Woonstoren Amsterdam beheer B.V.	-10	0
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam B.V.	-18	-1
IJ-mij beheer B.V.	4	0
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Wooncorporaties u.a.	-27	-59
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	199	-107
Stedenfonds Amsterdam N.V.	0	12
Holding De Key B.V.	6.787	-39.428
Lieven De Key B.V.	-1	-1
Fountainhead Enterprice B.V.	2	0
Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming B.V.	-5	73
Holding EMM B.V.	0	0
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	253	-195
VvE Beheer Amsterdam B.V.	75	236
	31.507	-60.881

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Sinds 2006 maakt Woonstichting De Key deel uit van Stichting Brasa. Het bestuur van Stichting Brasa bestaat uit OGA (gemeente Amsterdam) en de Amsterdamse woningcorporaties Woonstichting De Key, Stadgenoot en Rochdale.

Woonstichting De Key heeft in 2011 een bedrag van € 249.250 naar Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft betrekking op de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 205.000 over het jaar 2010 en de dekking van de personeelskosten (€ 44.250) over 2011.

Bezoldiging bestuurder

De bezoldiging bestuurder bedraagt in 2011 € 188.000 (bestaat uit brutosalaris, vakantiegeld en eindejaarsuitkering) en voldoet aan de Code. De bezoldiging volgens WOPT bedraagt € 234.373. De bezoldiging waarbij naast brutoloon ook rekening wordt gehouden met sociale lasten, pensioenpremie en onbelaste vergoedingen bedraagt € 241.030.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de Commissarissen in 2011 bedraagt € 90.709 (2010: €101.606). Voor een specificatie per commissaris wordt verwezen naar het Volkshuisvestingsverslag.

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

2011 (in €)

Functie	Belastbaar loon	Pensioen afdracht	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beeïndigingen dienstverband	Duur dienstverband	Deeltijd factor
Algemeen Directeur	174.681	43.404	-	-	1,00 jaar	1,00
Directeur Projectontwikkeling	188.343	56.260	-	-	3,50 jaar	1,00

De beloning van de Algemeen directeur – bestuurder overschreed in 2011 de norm voor de Wet Openbaarmaking uit Publieke Middelen Gefinancierde Topinkomens (WOPT) maar voldoet aan de Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties (SBBW)

De beloning van de Directeur Projectontwikkeling overschreed in 2011 de norm voor de Wet Openbaarmaking uit Publieke Middelen Gefinancierde Topinkomens (WOPT) maar voldeed op het moment van de contractafpraak aan de oude Izeboud-norm/ Aedes-code. Met de Directeur Projectontwikkeling zijn afspraken gemaakt over matiging van het inkomen waardoor op termijn het inkomen op of onder het niveau van de Algemeen directeur- bestuurder zal uitkomen.

2011 (in €)

Functie	Belastbaar loon	Pensioen afdracht	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beeïndigingen dienstverband	Duur dienstverband	Deeltijd factor
Projectadministrateur	37.238	9.290	-	171.548	24,88 jaar	1,00
Projectleider	87.779	9.005	-	108.842	10,38 jaar	1,00

De uitkeringen ten gevolge van afvloeiing zijn conform bij de reorganisatie vastgesteld sociaal plan.

2010 (in €)

Functie	Belastbaar loon	Pensioen afdracht	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beeïndigingen dienstverband	Duur dienstverband	Deeltijd factor
Directeur Projectontwikkeling	187.747	56.776	-	-	2,50 jaar	1,00

De beloning van de Directeur Projectontwikkeling overschreed in 2010 de norm voor de Wet Openbaarmaking uit Publieke Middelen Gefinancierde Topinkomens (WOPT) maar voldeed op het moment van de contractafpraak aan de oude Izeboud-norm/ Aedes-code.

2010 (in €)

Functie	Belastbaar loon	Pensioen afdracht	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beeïndigingen dienstverband	Duur dienstverband	Deeltijd factor
Projectadministrateur	52.388	13.371	-	-	23,88 jaar	1,00
Projectleider	68.798	15.701	-	-	9,38 jaar	1,00

Accountantshonoraria

De volgende honoraria van KPMG Accountants zijn ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW. In onderstaand overzicht zijn de gefactureerde bedragen in het boekjaar verantwoord. In 2011 is in de jaarrekening een overlopende post van € 0,214 miljoen (2010: 0,214 miljoen) verantwoord voor de kosten die betrekking hebben op de controle van het boekjaar 2011.

2011

x € 1.000	KPMG	Overig	Totaal KPMG
	Accountants	KPMG	netwerk
	2011	2011	2011
Onderzoek van de jaarrekening 2011	285	0	285
Onderzoek van de jaarrekening 2010	28	0	28
Andere controleopdrachten	25	0	25
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet controlediensten	0	30	30
	338	30	368

2010

x € 1.000	KPMG	Overig	Totaal KPMG
	Accountants	KPMG	netwerk
	2010	2010	2010
Onderzoek van de jaarrekening 2010	303	0	303
Onderzoek van de jaarrekening 2009	300	0	300
Andere controleopdrachten	18	0	18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	1	1
Andere niet controlediensten	16	0	16
	637	1	638

Amsterdam, 25 mei 2012

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

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

Overige gegevens**Controleverklaring**

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2011 heeft de ledenraad van Far West het besluit genomen om de samenwerking in Far West te beëindigen. De Key heeft als één van de leden bij oprichting bezit ingebracht in Far West. Met het besluit is een traject ingezet om Far West op 1 januari 2012 te splitsen en het ingebrachte bezit en de lopende vernieuwingsprojecten te verdelen.

In 2011 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder/vennoot en of bestuurder in de navolgende verbindingen besloten om deze te liquideren. Het betreft Buurtleven.nl B.V., Lieven de Key B.V., Holding EMM B.V., De Key Betaalbaar Wonen B.V., De Key Containerwonen B.V., Vof Tempohousing, Stichting Leerwerk Container te liquideren. De liquidatie zal in 2012 worden afgerond.

Wettelijke winstverdeling

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

Voorstel resultaatbestemming

In de jaarrekening 2011 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een winst van € 161,188 miljoen, is ten gunste van de overige reserves gebracht en € 6 miljoen ten gunste van de wettelijke reserve deelnemingen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2011 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grond-aankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amstelveen, 25 mei 2012

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



Colofon

Uitgave van Woonstichting De Key, juni 2012

Financiële gegevens

Financiën, afdeling Administratie, Verantwoording
en Verslaglegging

Eindredactie

Bestuurssecretaris i.s.m. afdeling Communicatie

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk

Huig Haverlag, Wormerveer

Uitgave van Woonstichting De Key
juni 2012

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
F 020 621 43 22
info@dekey.nl
www.dekey.nl

