

Jaarverslag 2021



Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Bestuursverslag 2021 | 4 |
| Voorwoord | 6 |
| Starten en wonen | 7 |
| 1.1 Missie | 7 |
| 1.2 Volkshuisvestelijke doelen | 7 |
| 1.3 Keuzes in 2021 | 7 |
| 1.4 Overleg met gemeenten | 8 |
| 1.5 Overleg met huurders en woningzoekenden | 9 |
| De mensen | 11 |
| 2.1 Nieuwe verhuringen | 11 |
| 2.2 Sociale verhuringen en passend toewijzen | 12 |
| 2.3 Huisvesting doelgroepen | 14 |
| 2.4 Huisvesting kwetsbare doelgroepen | 15 |
| 2.5 Speciale regelingen | 15 |
| 2.6 Huuraanpassingsbeleid | 16 |
| 2.7 Bezwaar tegen de huurverhoging | 16 |
| 2.8 Huurachterstanden | 17 |
| 2.9 Overlast | 18 |
| 2.10 Woonfraude | 18 |
| Dienstverlening dichtbij | 19 |
| 3.1 Kwaliteit van dienstverlening | 19 |
| 3.2 Kwaliteit in buurten en wijken | 21 |
| 3.3 Van klacht naar klant | 22 |
| 3.4 Geschillen en rechtszaken | 22 |
| De stenen | 24 |
| 4.1 Verloop binnen het bezit | 24 |
| 4.2 Nieuwbouw en transformatie | 25 |
| 4.3 Verbeterprojecten | 28 |
| 4.4 Planmatig onderhoud | 30 |
| 4.5 Verkoop | 32 |
| Organisatie in beweging | 34 |
| 5.1 Organisatieontwikkeling | 34 |
| 5.2 Coronamaatregelen | 35 |
| 5.3 Kerncijfers organisatie | 35 |
| 5.4 Organisatiestructuur | 37 |
| 5.5 Integriteit | 37 |
| 5.6 Privacy-beleid en cybersecurity | 38 |
| 5.7 Informatie over onderzoek en ontwikkeling | 38 |

| | |
|--|------------|
| 5.8 Verslag van de ondernemingsraad | 38 |
| Financiële continuïteit | 41 |
| 6.1 Uitgangspunten financieel beleid | 41 |
| 6.2 Uitwerking financiële sturing in 2021 | 42 |
| 6.3 Gerealiseerd rendement | 43 |
| 6.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde | 44 |
| 6.5 Financiële kengetallen | 46 |
| 6.6 Toekomstverwachtingen | 46 |
| 6.7 Risico's ten aanzien van de financiële positie | 48 |
| 6.8 Risico's ten aanzien van financiële verslaggeving | 51 |
| Goed bestuur en risico's in kaart | 52 |
| 7.1 Governance | 52 |
| 7.2 Risicomanagement | 53 |
| 7.3 Verbeteringen in het risicomanagementsysteem | 55 |
| 7.4 Voornaamste risico's en onzekerheden | 55 |
| 7.5 Wet- en regelgeving | 59 |
| 7.6 Interne Auditfunctie | 60 |
| Verbindingen | 61 |
| 8.1 Afbouw risico's in de verbindingen | 61 |
| 8.2 Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen | 62 |
| 8.3 Waardering en risico's | 62 |
| 8.4 Deelnemingen en verbindingen | 63 |
| 8.5 Verklaring bestuur | 63 |
| Verslag van de raad van commissarissen | 64 |
| 9.1 Samen de schouders eronder | 64 |
| 9.2 Samenstelling raad van commissarissen | 65 |
| 9.3 Kaders en informatievoorziening | 67 |
| 9.4 Werkwijze en overlegstructuur | 67 |
| 9.5 Kwaliteit van de raad van commissarissen | 69 |
| 9.6 Werkgeversrol bestuurder | 69 |
| 9.7 Verantwoording honorering RvC en bestuurder | 70 |
| Jaarrekening 2021 | 73 |
| Overige gegevens | 157 |

Bestuursverslag 2021

Leeswijzer

Met ingang van boekjaar 2021 heeft Lieven de Key ervoor gekozen om geen afzonderlijk volkshuisvestelijk verslag op te stellen. De rapportage over de volkshuisvestelijke prestaties in het afgelopen jaar zijn integraal onderdeel van het Bestuursverslag (conform artikel 36a Woningwet).

Dit verslag is opgesteld voor de toegelaten instelling Lieven de Key. Het voorwoord, de hoofdstukken Financiële continuïteit, Goed bestuur en risico's in kaart, Verbindingen en Verslag van de raad van commissarissen gaan zowel over de toegelaten instelling als over Lieven de Stad en zijn geconsolideerd. De andere hoofdstukken gaan over de toegelaten instelling.

Alle cijfers in de tekst of tabellen gaan over de toegelaten instelling, tenzij anders benoemd.

Voorwoord

Meer ruimte voor bouwen, renoveren en verduurzamen

In 2021 werd de wooncrisis echt zichtbaar en voelbaar in Nederland. In Amsterdam gingen duizenden mensen de straat op uit protest tegen het tekort aan woningen en de hoge huur- en koopprijzen. Vele steden zouden volgen. De wooncrisis werd een van de belangrijke thema's bij de landelijke verkiezingen en ook bij de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 stond het thema hoog op de agenda. Uit het langverwachte regeerakkoord spreekt urgentie om de problemen aan te pakken. Er is weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en eindelijk wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Dit geeft ons ruimte om meer te gaan bouwen, renoveren en verduurzamen.

Die ruimte is hard nodig. Voor onze huurders, voor woningzoekenden en voor de dynamiek in de stad Amsterdam. In 2021 hebben Lieven de Key en Lieven de Stad maar liefst 1.400 woningen opgeleverd voor jongeren en studenten tot 28 jaar. En we zijn gestart met de bouw van bijna 600 woningen voor woonstarters.

Ambities waarmaken

De afgelopen collegeperiode van de gemeente Amsterdam leverden we maar liefst 40% van alle in aanbouw genomen corporatiewoningen. Hoewel we meer middelen krijgen vanwege afschaffing van de verhuurderheffing, wordt het de komende jaren steeds lastiger om nieuwe bouwlocaties te vinden of projecten te verwerven. Daarop zullen we dus extra hard moeten inzetten. Met gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties gaan we aan de slag met nieuwe samenwerkingsafspraken om de ambities te kunnen waarmaken.

Veerkrachtige buurten

Om onze woonstarters goed te laten landen op hun nieuwe plek, ontwikkelen we voor elk nieuwbouwcomplex een specifiek woonconcept. We stemmen voorzieningen, toewijzing en beheer af op de bewoners en de buurt. Om dat goed te funderen doet ons nieuwe kenniscentrum gericht onderzoek naar woonstarters en hun rol bij het creëren van veerkrachtige buurten. Buurten waarin ook onze trouwe huurders zich thuis blijven voelen. Want die verliezen we niet uit het oog. Met het opknappen van 6.700 woningen verbeterden we de kwaliteit van onze bestaande voorraad.

Mensen écht verder helpen

Het succes van onze koers blijft gelukkig niet onopgemerkt. We zijn trots dat nieuwbouwproject Lieven en ons startblokconcept een Best in Class Award wonnen. Dit is een internationale huisvestingsprijs voor vernieuwende woonconcepten. Ook de visitatie die in 2021 werd afgerond, liet zien dat we op de goede weg zijn. De visitatiecommissie noemt Lieven de Key een corporatie die de bewuste keuze voor woonstarters vanuit een breed en diep doorvoelde drive vormgeeft. Een corporatie die dingen doet met haar bezit die bepaalde groepen mensen echt verder helpt. Als verbeterpunten noemt de commissie onder meer de dienstverlening en de communicatie met onze trouwe bewoners. Deze punten nemen we ter harte.

Tijdens het schrijven van dit jaarverslag begon de oorlog in Oekraïne. Naast reguliere statushouders geeft dit ook een vluchtelingenstroom vanuit de Oekraïne. We zien de consequenties die dit heeft voor de enorme druk op de woningmarkt.

Volop vernieuwingen

Vanaf april 2021 heb ik het stokje van Leon Bobbe overgenomen als nieuwe directeur-bestuurder en heb ik kennisgemaakt met een dynamische stad. Ik ontmoette gedreven mensen bij andere corporaties, de gemeente, zorginstellingen en niet in de laatste plaats bewoners en huurdersvertegenwoordigers. Ik kreeg een warm welkom bij Lieven de Key, een organisatie die volop bezig is met vernieuwing. Onze nieuwe naam Lieven de Key is geïntroduceerd met een krachtige frisse en persoonlijke huisstijl. Deze huisstijl ziet u al terug op de website en volgend jaar ook in het Jaarverslag.

We openden ons vernieuwde kantoor aan de Hoogte Kadijk, waar de grote open trap, het vele groen en de prettige uitstraling uitnodigt tot samenwerken, ontmoeten en leren. Omdat het voor jongeren moeilijk is om een betaalbare woning te vinden, onderzochten we samen met deskundigen en Amsterdamse buurtgenoten in een podcastserie wat betekent voor woonstarters en voor de stad. Al deze vernieuwingen zijn tot stand gebracht in coronatijd. In soms lastige omstandigheden ging onze dienstverlening door. Ik wil alle collega's daarvoor heel hartelijk bedanken.

Karin Verdooren, *algemeen directeur - bestuurder*
21 juni 2022

Starten en wonen

Lieven de Key houdt zich sinds 1868 bezig met starten en wonen in Amsterdam. We zijn er voor onze trouwe bewoners én voor woonstarters die hun eerste stappen willen zetten op de Amsterdamse woningmarkt. Ook in 2021 hebben we hierop stevig kunnen inzetten. We hebben heel veel nieuwe woningen opgeleverd voor woonstarters. Vanuit onze klantbeloften werken we aan verbetering van onze dienstverlening: we luisteren en vragen door, lossen op of denken mee over een alternatief en we houden de huurder op de hoogte. Ons vernieuwde kantoorpand aan de Hoogte Kadijk geeft ruimte aan samenwerken, ontmoeten en leren. Zo gaan we met focus verder en creëren we ruimte voor beweging.

1.1 Missie

Ruimte voor beweging

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

1.2 Volkshuisvestelijke doelen

In de portefeuillestrategie zijn volkshuisvestelijke doelen opgenomen voor het aantal studenten en jongeren dat we willen huisvesten. Door de opgeleverde nieuwbouw van studenteneenheden in 2021 is het doel voor studenten behaald. We liggen op koers om de voorgenomen aantallen jongeren te huisvesten. De gestelde doelen voor de omvang en de betaalbaarheid van de sociale voorraad halen we ruim. Gezien de vele opgeleverde studentenwoningen met een huur die past bij de primaire doelgroep, is het aandeel primaire verhuringen dit jaar in verhouding hoog. Daarnaast hebben we met leeggekomen woningen de secundaire doelgroep bediend volgens de samenwerkingsafspraken met gemeenten en huurders. In de hoofdstukken De mensen en De stenen gaan we hier dieper op in.

Lieven de Key wil bijdragen aan een inclusiever Amsterdam. Een stad waar woonstarters, ongeacht inkomen, achtergrond of levenssituatie, gebruik kunnen maken van alles wat Amsterdam te bieden heeft. Dat vraagt onder andere om een geschikte woning met een passende huur voor al onze nieuwe huurders. Zo werken we aan gemengde complexen in sterke buurten. Het streven naar een inclusieve stad is vastgelegd in ons woonbeleid en maken we als volgt waar:

- We gaan ruimtelijke ongelijkheid tegen door de primaire en de secundaire inkomensgroep een kans te geven in alle buurten waar Lieven de Key woningen bezit. De vrijkomende sociale huurwoningen verdelen we gelijk over deze inkomensgroepen.
- We bieden alle huurders een woning met een huur die past bij hun huishoudgrootte en -inkomen.

1.3 Keuzes in 2021

In de samenwerkingsafspraken tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties staat dat een jongerencontract mogelijk is voor maximaal 33% van de verhuringen van alle Amsterdamse corporaties samen. Ook is afgesproken dat maximaal 5% van de verhuringen met een jongerencontract een woning mag zijn die niet voldoet aan de definitie van jongerenwoning.¹ Halverwege 2021 bleek dat de corporaties samen deze afspraken niet zouden halen. Daarom zijn we gaan bijsturen: we hebben tot eind van het jaar alle woningen die groter zijn dan 40 m² (binnen de ring) en 50 m² (buiten de ring), maar kleiner zijn dan 61 m², verhuurd als reguliere woning met een contract voor onbepaalde tijd.²

1) Kleiner dan 40 m² in stadsdeel Centrum, Zuid, Oost en West en kleiner dan 50 m² in stadsdeel Nieuw-West, Noord en Zuidoost

2) Woningen groter dan 61 m² verhuren we conform de huisvestingsverordening aan gezinnen met een regulier contract.

We hebben de toewijzing van deze woningen blijvend aangepast. Hierdoor verwachten we binnen de afgesproken marges te blijven voor verhuringen met een jongerencontract. Bovendien vergroten we zo het aantal woningen dat in aanmerking komt voor gemeentelijke regelingen als van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag. Hiermee kunnen onze oudere huurders met behoud van huur naar een passende woning doorschuiven. Daarnaast draagt het bij aan doorstroming van gezinnen uit een kleine woning, waarbij de kleine woning vrijkomt voor de woonstarter.

Lieven de Key heeft in 2021 een visie op energietransitie geformuleerd. Ons hoofddoel is het terugdringen van de CO₂-uitstoot met 95% in 2050, zoals is vastgelegd in de Klimaatwet. Wij zien het aardgasvrij maken van woningen als een belangrijke manier om CO₂-uitstoot te beperken. Volgens het Klimaatakkoord moeten alle woningen en gebouwen in 2050 van het aardgas af zijn. De gemeente Amsterdam doet hier nog een schepje bovenop en wil in 2040 een aardgasvrije stad zijn. Lieven de Key werkt de visie op energietransitie begin 2022 uit in een energietransitieplan. Daarin krijgt ook de aanpak van woningen met energielabels E, F en G nadrukkelijk aandacht. Dit geldt zowel voor onze huurcomplexen als voor complexen met een VvE. Hiermee lopen we vooruit op de landelijke prestatieafspraken in het kader van het afschaffen van de verhuurderheffing.

In 2021 zijn voorbereidingen gestart voor het plaatsen van zonnepanelen op daken. Zonnepanelen zijn op dit moment de belangrijkste bron voor het opwekken van duurzame energie op en aan gebouwen. Bovendien is het belangrijk om goed om te gaan met de schaarse ruimte in Nederland. Daarom gebruiken we het potentieel van onze daken voor zonnepanelen. Zonne-energie levert een voordeel op voor de huurder door een verlaging van de energielasten. Daarom investeren we samen in de plaatsing van zonnepanelen, in onze huurcomplexen en ook in complexen met een VvE. We vragen een beperkte bijdrage van de huurders gebaseerd op het verwachte voordeel voor de huurder. Hierdoor kunnen we bij meer huurders panelen plaatsen.

Eind 2021 heeft Lieven de Key een mantelovereenkomst ondertekend voor de aansluiting van 10.000 bestaande woningen op het warmtenet in Amsterdam. Voor Lieven de Key gaat het om de K-flats in stadsdeel Zuidoost. Aansluiten op stadswarmte biedt de kans om tegen relatief lage investeringskosten woningen aardgasvrij te maken. Op termijn draagt dat bij aan reductie van de CO₂-uitstoot van onze woningen. Stadswarmte is voor ons als gebouweigenaar een onderhoudsarm alternatief voor gasgestookte verwarmingsinstallaties. Dit is een groot voordeel met het oog op de exploitatie, zeker bij schaarste aan deskundige medewerkers bij onder andere installateurs en ook bij onszelf. We verwachten dat de energielasten van de huurders dalen. Bij het sluiten van de buurtovereenkomst als vervolg op de mantelovereenkomst trekken we samen op met bewonerscommissie Hart voor de K-Buurt. In hoofdstuk De Stenen gaan we hier nader op in.

1.4 Overleg met gemeenten

Lieven de Key heeft bezit in twee gemeenten: Amsterdam en Diemen. In deze gemeenten hebben we samen met andere corporaties, huurdersorganisaties en gemeente prestatieafspraken gemaakt over zaken die daar van belang zijn. We hebben regelmatig overleg over de voortgang van de gemaakte afspraken.

Amsterdam

De samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken) lopen van 2020 tot en met 2023 en zijn in december 2019 ondertekend.

De thema's in de lopende afspraken zijn:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- woningzoekenden en doelgroepen
- kwetsbare groepen en wonen met zorg
- kwaliteit en duurzaamheid
- leefbaarheid en ontwikkelbuurten
- financiën
- monitoring en aanspreekbaarheid

In dit verslag lichten we de resultaten op deze thema's toe.

Diemen

De prestatieafspraken lopen van 2020 tot en met 2023 en zijn in maart 2020 ondertekend. Begin 2021 hebben we de doelen voor 2021 uitgewerkt in een monitor en jaarschijf. Dat herhalen we de komende jaren.

De thema's voor 2021 zijn:

- sterke wijken
- betaalbaarheid en beschikbaarheid
- wonen met zorg en welzijn
- duurzaamheid

We hebben overeenstemming bereikt over de regeling Van Groot naar Beter die vanaf januari 2022 in werking treedt. Daarnaast zijn in 2021 voorbereidingen getroffen voor lokale voorrang in Diemen. De implementatie wordt in 2022 verder uitgewerkt.

1.5 Overleg met huurders en woningzoekenden

In de twee gemeenten waar Lieven de Key actief is, voeren wij overleg met vertegenwoordigers van onze huurders. Op portefeuilleniveau met Arcade, op complexniveau met bewonerscommissies en met de studentenunie ASVA. Deze overleggen zijn waardevol doordat bewonersperspectieven worden ingebracht. We hebben veel waardering voor alle vrijwilligers die zich inzetten om de volkshuisvestelijke belangen van hun medebewoners te behartigen.

Huurdersvereniging Arcade

Arcade behartigt de belangen van de huurders van Lieven de Key en van Lieven de Stad. Het bestuur van Arcade heeft in 2021 zes keer overleg gevoerd met de bestuurder van Lieven de Key en één keer met de raad van commissarissen. Daarnaast voert Arcade overleg met de twee leden die op voordracht van de huurders zitting hebben in de raad. Met de directeur van Lieven de Stad heeft Arcade apart overleg.

De gesprekken met Arcade verlopen in een goede sfeer, ondanks het feit dat we het over onze koers en keuze voor woonstarters niet eens zijn. We hebben waardering voor elkaars inzet. Arcade heeft als huurdersvertegenwoordiger een belangrijke rol en we luisteren naar hun inbreng. We informeren Arcade tijdig over zaken die spelen en we nemen hun perspectieven mee in de besluitvorming. Dit zetten we in 2022 graag voort, we hopen dat onze inzet bijdraagt aan een betere samenwerking.

In 2021 hebben we Arcade gevraagd om mee te denken over een aantal beleidswijzigingen. Zo hebben we Arcade in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de actualisatie van de verkoopvijver, het beleid zonnepanelen, het Programma van Eisen (PvE) nieuwbouw en de complexmatige verkoop van De Keyzer. Arcade is het wezenlijk niet eens met de strategie van Lieven de Key en is in haar adviezen kritisch op onze keuzes. Voorafgaand aan de adviestrajecten zijn er werksessies georganiseerd. Daarin hebben we ons voornemen tot beleidswijziging op de genoemde onderwerpen aan Arcade en haar leden van de verschillende werkgroepen toegelicht. Zowel Arcade als de medewerkers van Lieven de Key hebben de werksessies als prettig ervaren.

Naast de beleidsonderwerpen in adviestrajecten komen er in het overleg met Arcade ook andere onderwerpen aan bod. Zoals het aanmelden van woongroepen bij de gemeente, atelierwoningen, jongerencontracten, deelname aan gemeentelijke regelingen, procedure opzeggen campuscontracten en aantallen seniorenwoningen. Over sommige onderwerpen loopt het gesprek al zeer lang. In 2021 is Arcade twee rechtszaken gestart: het gebruik van een jongerencontract bij atelierwoningen en het gebruik van zolderkamers als vertrek. De rechtszaken lopen door tot in 2022.

De Raad van State heeft in juni 2021 uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. In september 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar aanleiding daarvan opnieuw een 'Besluit op bezwaar' moeten nemen. De Aw heeft opnieuw een voor ons positief besluit genomen. Arcade is daarop in hoger beroep gegaan, wat inhoudt dat de Raad van State medio 2022 weer met een uitspraak komt.

Studentenunie ASVA

Arcade heeft als huurdersvertegenwoordiger een belangrijke rol. We realiseren ons daarbij wel dat ze een deel van de huurders vertegenwoordigen: de bewoners die al langer bij Lieven de Key huren. Sinds 2019 heeft Lieven de Key ook een samenwerking met de Amsterdamse studentenunie ASVA. Deze vereniging fungeert voor ons als maatschappelijk klankbord, inspiratiebron, aanjager en gesprekspartner. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over de ontwikkeling van beheer- en woonconcepten, nieuwe vormen van participatie en zelforganisatie bij studenten- en jongerenhuisvesting.

Zowel ASVA als Arcade spelen een rol als vertegenwoordiger van bewoners. Hierbij richt ASVA zich op studenten en jongeren. Arcade heeft veel kennis over en ervaring met het ondersteunen en adviseren van bewonerscommissies. We denken dat beide organisaties elkaar kunnen versterken. We hebben ASVA gevraagd Arcade te betrekken bij het opzetten van een bewonersvertegenwoordiging in nieuwbouwcomplex Noorderkwartier.

Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH)

De FAH bestaat uit alle huurderskoepels van in Amsterdam werkzame corporaties. Bij het overleg over de samenwerkingsafspraken is de FAH de gesprekspartner namens de huurderskoepels. In 2021 heeft een onderzoeksbureau een evaluatie naar jongerencontracten gedaan, zoals is afgesproken bij de samenwerkingsafspraken. In het eerste kwartaal van 2021 heeft huurdersvereniging Arcade haar deelname aan de FAH beëindigd. Arcade blijft wel deelnemen aan het overleg over de evaluatie van de jongerencontracten. De resultaten verwachten we in maart 2022.

Huurdersplatform Diemen (HPD)

Dit platform is een samenwerking van huurders van Lieven de Key, Stadgenoot en Rochdale in Diemen. HPD heeft het mandaat van Arcade om de huurders van Lieven de Key in Diemen te vertegenwoordigen.

Bewonerscommissies

In 2021 waren er bij Lieven de Key 94 bewonerscommissies actief, waarvan 47 voldoen aan de voorwaarden in de Overlegwet. In 2021 vonden de gesprekken voornamelijk online plaats. Rondom de zomermaanden waren wel enkele fysieke overleggen mogelijk. In de tweede helft van 2021 heeft Karin Verdooren een aantal bewonerscommissies ontmoet. We hebben in 2021 wensen opgehaald bij de bewonerscommissies. Eind 2021 hebben we een terugkoppeling gegeven aan de bewonerscommissies en aangegeven welke wensen een vervolg krijgen. Dat is bijvoorbeeld het plaatsen van extra verlichting of camera's in en om complexen vanwege veiligheid. Ook zijn in gemeenschappelijke tuinen grote bomen gesnoeid of bordjes 'geen loslopende honden' geplaatst. Wensen die te maken hebben met planmatig onderhoud nemen we op in de meerjarenbegroting van het complex. Wensen die voor rekening van huurders zijn, zoals het op orde brengen van een voortuin, honoreren we niet.

UPLIFT jongerenpanel

UPLIFT is een driejarig internationaal onderzoeksproject gefinancierd door de Europese Commissie. Het wordt uitgevoerd door universiteiten en maatschappelijke partners in twaalf Europese landen. UPLIFT richt zich op kansongelijkheid onder jongeren sinds de financiële crisis van 2008. Centraal in het onderzoek staat het bevorderen van kansengelijkheid door co-creatie van beleid. Lieven de Key heeft binnen UPLIFT een eigen jongerenpanel opgezet dat de woonsituatie van jongeren in Amsterdam onderzoekt en daarover advies uitbrengt aan Lieven de Key en de gemeente Amsterdam. Stichting !Woon neemt als onafhankelijke partij de coördinatie van het jongerenpanel voor haar rekening.

Gedurende het project buigen de jongeren zich in drie 'sprints' over verschillende onderwerpen. In 2021 ontwikkelden de jongeren onder begeleiding van architectenbureau Inbo een nieuw woonconcept voor een potentiële bouwlocatie van Lieven de Key. Inmiddels zijn zo'n dertig jongeren met uiteenlopende achtergronden lid van ons jongerenpanel. De TU Delft monitort het co-creatieproces en brengt hierover advies uit aan de deelnemers. Bovendien doet de TU Delft wetenschappelijk onderzoek naar de wooncarrières van onze jongerenpanelliden in vergelijking met wooncarrières van jongeren vóór de financiële crisis van 2008. Door UPLIFT krijgt Lieven de Key meer inzicht in de woonproblematiek van woonstarters. Ook doen we zo ervaring op met beleidsontwikkeling in samenwerking met woonstarters.

De mensen

Lieven de Key geeft woonstarters een kans op de Amsterdamse woningmarkt. Dit zijn jongeren tot 28 jaar met een bescheiden inkomen. Ze krijgen een vijfjaarscontract zodat na hen de volgende woonstarter ook weer een kans krijgt. Daarnaast verhuren we vrijkomende woningen aan kwetsbare doelgroepen, seniorenwoningen aan senioren en aan kandidaten die door woongroepen zijn voorgedragen. Lieven de Key houdt de belangen van de zittende huurders goed in het oog. Met ons woonbeleid zorgen we dat de huren passen bij de inkomens van onze huurders. Dat doen we met zorgvuldige dienstverlening vanuit de klantbeloften.

2.1 Nieuwe verhuringen

De aantallen verhuringen van sociale huurwoningen en studentenwoningen zijn hoger dan in 2020. Dat komt met name door de oplevering van nieuwbouwprojecten.

Aantal verhuringen 2021 naar gemeente

| | Amsterdam | Diemen | Totaal 2021 | Totaal 2020 |
|-------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| Sociale huurwoningen | 1.207 | 25 | 1.232 | 1.213 |
| Studentenhuisvesting | 1.844 | 307 | 2.151 | 1.884 |
| Short-stay-facilities | 2.147 | 342 | 2.489 | 2.167 |
| Totaal DAEB | 5.198 | 674 | 5.872 | 5.264 |
| Vrije sector | 192 | 1 | 193 | 131 |
| Parkeren | 360 | 1 | 361 | 362 |
| Bedrijfsonroerendgoed | 41 | 3 | 44 | 80 |
| Overig | 6 | 0 | 6 | 3 |
| Totaal niet-DAEB | 599 | 5 | 604 | 576 |
| Totaal TI | 5.797 | 679 | 6.476 | 5.840 |

Sociale verhuringen in 2021 naar huishoudinkomen

| | Sociale huurwoningen | Studenten-huisvesting | Short-stay-facilities | Totaal | Realisatie | Norm |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-------------|-------------|
| Gezinsinkomen ≤ € 40.024 | 1.209 | 2.151 | 2.489 | 5.849 | 99,61% | Min 80% |
| Gezinsinkomen > € 40.024 - ≤ € 44.655 | 15 | | | 15 | 0,26% | Max 10% |
| Gezinsinkomen > € 44.655 | 8 | | | 8 | 0,14% | Max 10% |
| Totaal | 1.232 | 2.151 | 2.489 | 5.872 | 100% | 100% |

2.2 Sociale verhuringen en passend toewijzen

Bij sociale verhuringen moeten we rekening houden met het verzamelinkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurders. In 2021 kregen 1.232 nieuwe huurders een sociale huurwoning bij Lieven de Key.

We moeten vanuit de samenwerkingsafspraken jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot en met € 40.024. Daarnaast mogen we 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 tot en met € 44.655. Lieven de Key kiest ervoor zoveel mogelijk te verhuren tot de laagste inkomensgrens. Tot slot mogen we vanuit de landelijke toewijzingseisen maximaal 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 44.655.

Met 99,6% verhuringen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot en met € 40.024 heeft Lieven de Key ruimschoots aan deze passendheidseisen voldaan.

Aantal toewijzingen in 2021

| Huurgrenzen | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--|---|------------------------------|--------------|
| | | ≤ kwaliteits- kortingsgrens | > kwaliteits- kortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens | > laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatie- grens | > liberalisatie- grens | |
| 1.a Eenpersoonshuishoudens | inkomensgrens | € 237,62 | € 442,46 | € 442,47 - € 633,25 | € 633,26- € 752,33 | € 752,33 |
| Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht* | € 23.725 | 285 | 3.229 | 1.155 | 31 | |
| Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | € 23.725 | | 2 | 22 | 313 | |
| 65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | € 23.650 | | 3 | 20 | | |
| 65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | € 23.650 | | 2 | 6 | 9 | |
| Totaal | | 285 | 3.236 | 1.203 | 353 | 0 |
| 1.b | Tweepersoonshuishoudens | € 237,62 | € 442,46 | € 442,47 - € 633,25 | € 633,26- € 752,33 | € 752,33 |
| Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | € 32.200 | | 1 | 22 | | |
| Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | € 32.200 | | | | 30 | |
| 65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | € 32.075 | | 1 | 4 | | |
| 65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | € 32.075 | | | 1 | 7 | |
| Totaal | | 0 | 2 | 27 | 37 | 0 |
| 1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens | | € 237,62 | € 442,46 | € 442,47 - € 633,25 | € 633,26- € 752,33 | € 752,33 |
| Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | € 32.200 | | 6 | 35 | 2 | |
| Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | € 32.200 | | | 2 | 51 | |
| 65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht | € 32.075 | | | 1 | | |
| 65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht | € 32.075 | | | | | |
| Totaal | | 0 | 6 | 38 | 53 | 0 |
| TOTAAL per huurgrens | | 285 | 3.244 | 1.268 | 443 | 0 |
| Totaal aantal toewijzingen | | | | | | 5.240 |

*) Wet op de huurtoeslag

2.3 Huisvesting doelgroepen

Verdeling toewijzing sociale verhuur (exclusief studenten en short-stay-facilities)

| | Totaal 2021 |
|--------------------------|----------------|
| Jongerencontract | 746 |
| Contract beroepsgroepen | 19 |
| Contract onbepaalde tijd | 389 |
| Contract begeleid wonen | 78 |
| Totaal | 1.232 |

Contracten beroepsgroepen

In de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam staat dat we voorrang mogen geven aan startende leraren en medewerkers in de zorg. In 2021 hebben 19 jonge leraren en medewerkers in de zorg met voorrang een woning bij Lieven de Key geaccepteerd.

Contracten voor onbepaalde tijd

Senioren en kwetsbare doelgroepen ouder dan 28 jaar krijgen een contract voor onbepaalde tijd. Het aantal van 391 nieuwe huurders met zo'n contract is gestegen ten opzichte van 242 huurders in 2020.

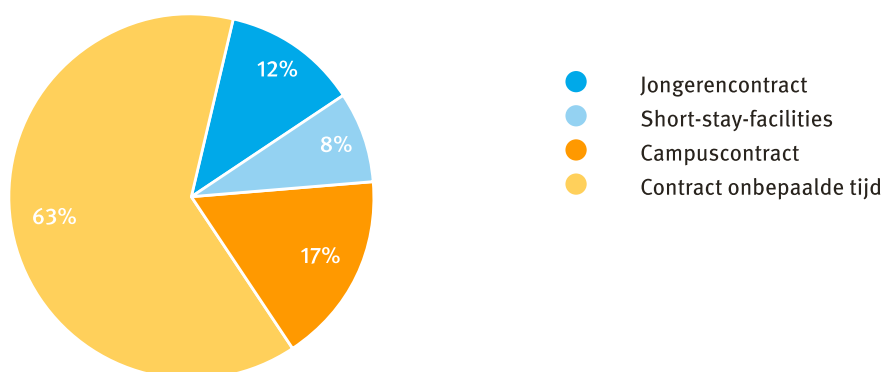
Contracten begeleid wonen

Lieven de Key heeft in 2021 78 woningen toegewezen aan jongeren van 18 tot 28 jaar die begeleid wonen. Hierbij werken we samen met de veldtafel van de gemeente en een aantal zorgaanbieders die zorg op maat leveren. De huurcontracten staan maximaal twee jaar op naam van de zorgpartij. Bij voldoende woonvaardigheden krijgt de huurder na twee jaar een eigen jongerencontract met een looptijd van vijf jaar. Dit is vastgelegd in de tien werkafspraken tussen de gemeente, zorg- en woonpartners in Amsterdam.

Aandeel jongerencontracten in onze woningvoorraad

Het wordt steeds duidelijker dat de koers van Lieven de Key werkt. 60% van onze sociale verhuringen in 2021 was aan een jongere tot 28 jaar. Het aandeel jongerencontracten binnen het totale bezit is sinds de start van de koers in 2015 gestegen van 0% tot 12%. We verwachten dat deze stijgende lijn de komende jaren doorzet.

Verdeling verschillende soorten contracten binnen het totale bezit eind 2021



Afloop jongerencontracten

Jongerencontracten hebben een looptijd van vijf jaar. Wij hebben vanaf 2016 in totaal 3.110 jongerencontracten afgesloten. In juli 2021 liepen dus de eerste jongerencontracten af. Ongeveer 80% van de jongeren (exclusief statushouders) had de huur voor afloop van hun contracten zelf al opgezegd. Bij 44 jongeren hebben wij de huur moeten opzeggen. Bij de afloop van het contract is maatwerk geleverd aan 179 statushouders en aan jonge gezinnen door verlenging van het huurcontract met maximaal twee jaar.

De jongerencontracten worden door een bredere coalitie van corporaties en de gemeente geëvalueerd. We merken dat het voor statushouders moeilijk is om binnen vijf jaar door te stromen naar een andere woning: slechts 20% is het gelukt. Daarom is de gemeentelijke ruggensteunregeling vastgesteld: extra ruimte om een volgende woonoplossing te vinden. Intern hebben we het proces voor beëindiging jongerencontracten in 2021 verbeterd. Onze huurders met een jongerencontract krijgen nu vanaf het eerste contact duidelijke informatie over de voorwaarden van de tijdelijke overeenkomst. Daarnaast ontvangen zij vanaf het tweede woonjaar elk jaar een herinneringsbrief en doorstroomopties. Acht maanden voor het einde van het contract zeggen wij na instemming van de bewoners het contract op. Indien nodig zoeken wij telefonisch contact of komt een beheerder aan de deur om nogmaals de beëindiging van het jongerencontract uit te leggen.

Woongroepen en behoud coöptatierecht

De gemeente heeft ons in 2021 gevraagd om woongroepen met zelfstandige eenheden aan te melden. Het is de bedoeling dat deze woongroepen ook onder de nieuwe gemeentelijke huisvestingsverordening hun vrijkomende zelfstandige eenheden zelf mogen verdelen via coöptatie. Dat is een uitzondering waarover de gemeenteraad een besluit moet nemen. Lieven de Key heeft twaalf woongroepen aangemeld bij de gemeente. Dit is in overleg met Arcade gedaan en de besturen van de woongroepen zijn hierover geïnformeerd. Voor woongroepen met onzelfstandige eenheden heeft de huisvestingsverordening deze uitzondering al.

2.4 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Vanuit de samenwerkingsafspraken is er de afspraak om 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan iemand uit een van de kwetsbare groepen, zoals jongeren uit de maatschappelijke opvang of jeugdzorg. De gemeente geeft hiervoor een indicatie af. Ook statushouders, tienermoeders en slachtoffers van huiselijk geweld vallen onder de kwetsbare doelgroepen. Hierbij richt Lieven de Key zich zo veel mogelijk op jongeren tussen de 18 en 28 jaar.

Ook in 2021 heeft Lieven de Key zich ingezet om onze opgave van 198 toewijzingen te halen. Met 284 verhuringen hebben we de doelstelling ruimschoots gehaald.

In ons nieuwbouwproject Noorderkwartier zijn 38 woningen in samenwerking met zorgpartijen toegewezen aan jongeren met begeleiding. We werkten samen met De Heeren van Zorg en De Combinatie. De Combinatie is een samenwerking van acht Amsterdamse zorgorganisaties, die de handen ineen hebben geslagen om dak- en thuisloosheid van jongeren te voorkomen. Zij helpen hen de regie over hun eigen leven te nemen en zorgen dat de jongeren zo snel mogelijk zelfstandig en veilig kunnen wonen. Daarmee zijn zij voor Lieven de Key een waardevol samenwerkingsverband: ze dragen bij aan het realiseren van onze koers.

2.5 Speciale regelingen

Lieven de Key maakt gebruik van verschillende speciale regelingen om huurders aan een passende woning te helpen. Hierbij werken we in verschillende projecten samen met andere Amsterdamse corporaties.

Anders Wonen

Het project Anders Wonen van Lieven de Key helpt om doorstroming te bevorderen. Onder dit project valt een aantal regelingen. Met maatwerk bieden we huurders een woning die beter past bij hun situatie. Huurders vanaf 65 jaar worden via de regeling Van Hoog naar Laag begeleid van een bovenwoning naar een beganegrondwoning of een woning met lift. Via de regeling Van Groot naar Beter kunnen mensen verhuizen naar een kleinere woning en komt hun grotere woning beschikbaar voor gezinnen. In 2021 hebben in totaal elf huurders van de regelingen gebruikgemaakt.

Het project Onder de Pannen is een samenwerking tussen gemeenten, corporaties en de Regenbooggroep. Huurders kunnen onder bepaalde voorwaarden tijdelijk een kamer verhuren aan een stadgenoot die dringend op zoek is naar woonruimte. In totaal zijn twee stadgenoten in 2021 aan een kamer geholpen.

Ook voert de Regenbooggroep het project Economisch daklozen uit. Wij stellen daarvoor woningen beschikbaar in de Johan Greivestraat, die we tijdelijk verhuren omdat hier over een paar jaar nieuwbouw komt. Met het bieden van een dak boven het hoofd wordt voorkomen dat woningzoekenden in het zorgcircuit terecht komen.

Toewijzing via 5% vrije ruimte

De Amsterdamse corporaties hebben maximaal 5% vrije ruimte bij sociale verhuringen (exclusief studentenhuising). We mogen dit percentage naar eigen inzicht toewijzen en maken daarbij altijd een zorgvuldige afweging. Het gaat om huurders die op verschillende manieren ongemak ervaren of veroorzaken. In 2021 hebben we via deze regeling 47 huurders in Amsterdam een woning aangeboden.

2.6 Huuraanpassingsbeleid

Naast energiekosten, ziektekosten en gemeentelijke belastingen is de huur voor onze bewoners een flinke kostenpost. Voor Lieven de Key vormt de huur een belangrijke bron van inkomsten. Hiermee bekostigen wij een groot deel van de volkshuisvestelijke ambities. Met ons huuraanpassingsbeleid zoeken we naar een balans tussen de benodigde inkomsten en de draagkracht van verschillende groepen bewoners. De kern van dat beleid is: meer mensen met een laag inkomen betaalbaar laten wonen. Daarbij is een systematiek gemaakt die meerjarig te gebruiken is.

Jaarlijkse huurverhoging 2021

Vanwege de economische gevolgen door corona heeft de Rijksoverheid besloten dat er geen huurverhoging mogelijk was voor sociale huurwoningen. Daarnaast is besloten tot een eenmalige huurverlaging voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag van wie de huur boven de huurtoeslaggrens ligt.

Huursom

Vanwege de huurbevriezing en de eenmalige huurverlaging is de huursom in 2021 gedaald met 0,01%.

Woonlastenakkoord 2021 en Wet eenmalige huurverlaging

In het woonlastenakkoord uit 2016 hebben de gemeente Amsterdam, de Huurdersvereniging Amsterdam en de woningcorporaties afspraken gemaakt over passende huur. De regeling Passende huur is er voor mensen die lange tijd een laag inkomen hebben én een hoge huur voor hun woning betalen. In 2021 was de Amsterdamse regeling niet nodig vanwege de Wet eenmalige huurverlaging. Op basis daarvan hadden alle corporatiehuurders in Nederland met een laag inkomen en een (voor dat inkomen) hoge huur recht op eenmalige huurverlaging. Concreet betekent dit een inkomen onder de inkomensgrens van passend toewijzen en een huur hoger dan de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens.

Alle huurders die voor huurverlaging in aanmerking kwamen zijn door ons actief benaderd en geïnformeerd over het proces. We hebben een huishoudverklaring bij de Belastingdienst opgevraagd over het jaar 2019. Op basis daarvan is bij 1.738 huishoudens de huur verlaagd. Huurders die in 2019 niet, maar in 2020 wel onder de inkomensgrens kwamen, konden het hele jaar 2021 een verzoek tot huurverlaging indienen. Zij zijn hierover per brief geïnformeerd. 84 huurders hebben hiervan gebruikgemaakt.

Resultaat Wet eenmalige huurverlaging

| Bedragen € / per maand | | Aantallen | |
|--------------------------|------------|---------------|--------------|
| Totaal huurverlaging | -68.137,36 | Toewijzingen | 1.738 |
| Gemiddelde huurverlaging | -39,20 | Afwijzingen | 67 |
| Minimale verlaging | -0,09 | Bevriezingen | |
| Maximale verlaging | -291,60 | Totaal | 1.805 |

2.7 Bezwaar tegen de huurverhoging

Vanwege de huurbevriezing was dit in 2021 niet aan de orde.

2.8 Huurachterstanden

We hebben 2021 afgesloten met een historisch laag percentage huurachterstand van 0,65% bij de sociale huurders. En dat ondanks corona en de onzekere tijden waarin veel huurders nog steeds verkeren. Denk aan studenten die hun bijbaan kwijtraakten, zelfstandigen in de cultuursector en horecamedewerkers. Een resultaat waar we trots op mogen zijn.

We hebben dit bereikt door processen aan te scherpen en huurachterstanden tijdig te signaleren. Door onze huurders op tijd te informeren, konden we samen kijken naar oplossingen. Er zijn haalbare en ruimere betaalregelingen afgesproken zodat huurders de achterstanden konden inhalen. Er is maatwerk geleverd: waar meer hulp nodig was, is meer hulp ingezet.

Ook bij het sociaal verantwoord incasseren zagen we een positieve lijn. In Amsterdam waren er 13 huisuitzettingen op basis van huurachterstand. Het streven is nul ontruiming op basis van huurachterstand, dus we zijn goed op weg. Het is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van vijf jaar geleden. Toen waren er nog 53 uitzettingen nodig en tien jaar geleden zelfs 115. De vroege signalering en het maatwerk doen we in samenwerking met onder andere het wijkteam, de deurwaarderskantoren en de gemeentelijke buurtteams. En dat werkt.

Huurachterstand zittende huurders en ontruiming huurschuld

| | Huurachterstand | | | Huurachterstand | | |
|-------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|
| | Jaar | (% van bruto jaarhuur) | Ontruiming huurschuld | Jaar | (% van bruto jaarhuur) | Ontruiming huurschuld |
| Sociale huur* | 2021 | 0,64% | 7 | 2020 | 0,71% | 7 |
| Studentenhuisvesting | 2021 | 0,58% | 6 | 2020 | 0,51% | 2 |
| Vrije sector | 2021 | 0,20% | 0 | 2020 | 0,34% | 0 |
| Totaal Amsterdam | 2021 | 0,60% | 13 | 2020 | 0,67% | 9 |
| Sociale huur* | 2021 | 1,07% | 1 | 2020 | 1,09% | 0 |
| Studentenhuisvesting | 2021 | 1,47% | 1 | 2020 | 1,51% | 5 |
| Vrije sector | 2021 | 0,00% | 0 | 2020 | 0,00% | 0 |
| Totaal Diemen | 2021 | 1,28% | 2 | 2020 | 1,34% | 5 |

*) de totale huurachterstand in de sociale huur is 0,65%

Huren zonder zorgen

Het project Huren zonder zorgen is in 2021 afgerond. Samen met de Hogeschool van Amsterdam, het Nibud en een aantal andere corporaties wilden we jongeren helpen om schulden te voorkomen bij hun eerste stappen op de woningmarkt. De jongeren kregen een vastelastenrekening aangeboden om inzichtelijk te maken hoeveel geld nodig is om zelfstandig te wonen en wat er nog over is om leuke dingen mee te doen. We hebben onvoldoende participanten gevonden om mee te doen. Veel jonge huurders zagen het nut niet van een tweede rekening of vonden het te veel werk om zo'n rekening aan te vragen.

Betalingsachterstanden bedrijfsonroerendgoed (BOG)

Corona heeft in 2021 nog veel invloed gehad op onze ondernemers en dat zien we helaas terug in de huurachterstanden. Hadden eind 2020 nog 87 huurders van bedrijfsonroerendgoed een huurachterstand, in 2021 is dat opgelopen naar 116 huurders. Het zijn voor een groot deel horecaondernemers van wie de zaak een groot deel van het jaar dicht moest. Met iedere huurder maken we maatwerkafspraken. Iedereen krijgt een persoonlijke benadering omdat we snappen hoe hard de lockdown hen treft. We merken dat huurders die niet meer kunnen of willen betalen geen betaalafspraken meer durven te maken. Veel betalingsregelingen zijn in het laatste kwartaal van 2021 ingegaan. Dit zijn achterstanden die in 2020 en begin 2021 zijn ontstaan en via regelingen worden betaald. We monitoren of de huurders de betaalafspraken nakomen en anders bieden we de mogelijkheid van een nieuwe regeling voor het openstaand saldo.

BOG-huurders met betalingsproblemen door corona

Overzicht per 31-12-2021

| Achterstand | Aantal contracten | Totaal bedrag | Percentage |
|------------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------|
| Totaal met achterstand | 116 | € 895.855 | 5,51% van de jaarhuur |
| Coronadossiers in de achterstanden | 43 | € 512.878 | 57,9% van de achterstand |

Overzicht per 31-12-2020

| Achterstand | Aantal contracten | Totaal bedrag | Percentage |
|------------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------|
| Totaal met achterstand: | 87 | € 502.644 | 3,07% van de jaarhuur |
| Coronadossiers in de achterstanden | 36 | € 245.702 | 48,9% van de achterstand |

2.9 Overlast

Wij proberen overlast zo goed en zo snel mogelijk aan te pakken en maken hierbij dankbaar gebruik van onze netwerkpartners zoals Beter Buren en het meldpunt Zorg en Woonoverlast. Beter Buren is gespecialiseerd in bemiddeling bij burenruzies. In 2021 hebben in totaal 164 huurders van Lieven de Key gebruikgemaakt van bemiddeling door Beter Buren. Dat zijn er 14 minder dan in 2020.

Naar de rechter gaan om een overlastsituatie te beëindigen met een ontruiming is het uiterste middel dat wij hebben als verhuurder. In 2021 zijn 5 woningen via de rechter ontruimd in verband met overlast. Dat zijn er evenveel als in 2020.

2.10 Woonfraude

Woonfraude komt in allerlei vormen voor. Met name in de grote steden is het een groot probleem. Het gaat om onder- of doorverhuur of gebruik van woningen voor criminele activiteiten zoals hennepcultuur, drugshandel, prostitutie en wapenhandel.

Eind 2020 hebben wij ons beleid voor de aanpak van woonfraude geactualiseerd. De aanpak is nu efficiënter en effectiever door goede externe en interne samenwerking. Wij hebben ons meer zichtbaar opgesteld binnen een aantal samenwerkingsverbanden en actief deelgenomen aan combiteams. Daarin leggen medewerkers van woningcorporaties en van de gemeente gezamenlijk huisbezoeken af. We worden steeds vaker gevraagd om te participeren in projecten, bijvoorbeeld als onderdeel van het Masterplan Zuidoost. Intern zijn we van een passieve naar een proactieve aanpak overgegaan. Het team woonfraude heeft naast de normale meldingen ook gericht onderzoek gedaan.

Corona had de afgelopen twee jaar grote invloed op de aanpak van woonfraude. Tijdens de lockdowns konden er geen huisbezoeken plaatsvinden. Toen dat weer kon, zijn er flinke vorderingen geboekt. Met als resultaat 52 vrijgekomen woningen bedoeld voor verhuur of verkoop. De vormen van fraude die we tegenkwamen in 2021, waren onderhuursituaties (22), criminele activiteiten (11), onrechtmatige bewoning (14) en 5 keer een leegstaande woning.

Aantal ontruiming en huuropzeggingen wegens woonfraude in 2021

| | Ontruiming woonfraude | Huuropzegging woonfraude |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| Sociale huurwoningen | 8 | 39 |
| Studentenhuisvesting | 0 | 1 |
| Vrije sector | 0 | 4 |
| Totaal | 8 | 44 |

Dienstverlening dichtbij

In 2021 hebben we weer stappen gezet om onze dienstverlening te verbeteren. We bedenken samen met onze huurders nieuwe initiatieven en werken deze uit. En huurders kunnen rekenen op een woning die veilig, heel en schoon is. We brengen de dienstverlening steeds dichterbij. Huurders kunnen online veel zelf regelen op momenten dat het ze uitkomt. Wie dat wil kan ook persoonlijk in contact komen met onze wijkteams. Door corona werd dat minder, maar we zijn creatief geweest in oplossingen om digitaal contact te houden.

3.1 Kwaliteit van dienstverlening

Goed toegeruste medewerkers en een klantgerichte organisatie zorgen voor betere dienstverlening aan onze bewoners. Uitgangspunt van de dienstverlening vormen onze drie klantbeloften. Deze vormen een kader waaraan we gedrag, beleid en processen toetsen. Ook dragen ze bij aan tijdige, vriendelijke, duidelijke en begrijpelijke communicatie.

Iedereen binnen Lieven de Key heeft een verantwoordelijkheid voor (het faciliteren van) goed klantcontact en goede dienstverlening. Er lopen diverse projecten die (mede) als doel hebben de dienstverlening te verbeteren. Voorbeelden zijn de aanpak van quick wins, zoals bellen met nummerweergave, duidelijk en goed begrijpelijk schrijven van brieven en mails, verbeteren van de klachtenprocedure en de digitale vakman.



Klantwaardering

Onze huurders waardeerden de dienstverlening gemiddeld met een 7,2. Dat is gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Op het deelonderwerp reparaties scoren we in 2021 een 7,4. Dat is hoger dan de 7,3 in 2020. De score voor het deelonderwerp nieuwe woning is met een 7,2 gelijk aan de score in 2020. Het deelonderwerp contact met Lieven de Key werd afgelopen jaar met een 6,4 gewaardeerd. Dat is iets lager dan in 2020 (6,7). Ook het deelonderwerp huur opzeggen scoort in 2021 met een 7,5 lager dan in 2020 (7,8).

Al met al scoort Lieven de Key nog onder het landelijke gemiddelde. Eind 2018 is gestart met een organisatiebreed verbetertraject van de dienstverlening. Het effect daarvan begint voorzichtig door te klinken in positievere klantoordelen op het onderdeel reparaties nu al twee jaar op rij.

Resultaten KWH

| | | | | | | | | |
|------|---------|---------------|---------------|---------------|------------|-----------|-----------|--------|
| 2021 | 6,4 | 7,2 | 7,2 | 7,5 | 7,4 | 6,9 | * | 7,2 |
| 2020 | 6,7 | 7,4 | 7,2 | 7,8 | 7,3 | 6,5 | 7,1 | 7,2 |
| | Contact | Woning zoeken | Nieuwe woning | Huur opzeggen | Reparaties | Onderhoud | Nieuwbouw | Totaal |

Tevredenheid

| | | | | | | | |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2021 | 71% | 87% | 87% | 87% | 84% | 82% | * |
| 2020 | 76% | 95% | 91% | 91% | 86% | 76% | 94% |

Ingevulde vragenlijst

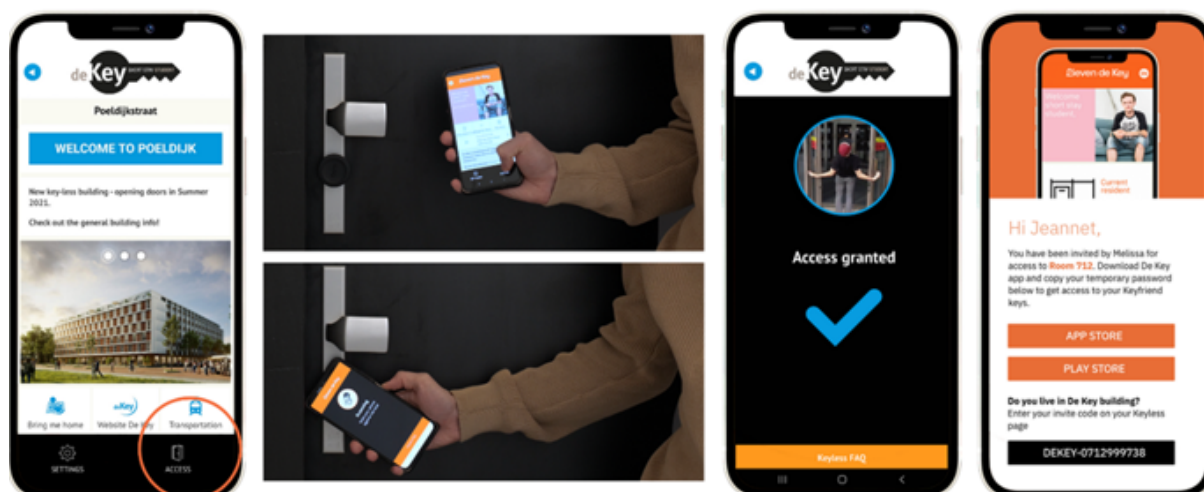
| | | | | | | | |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| 2021 | 759 | 279 | 281 | 278 | 739 | 203 | 5 |
| 2020 | 292 | 296 | 296 | 258 | 583 | 87 | 31 |

* niet gemeten

Innovatieve dienstverlening

Keyless bij short stay

De mutatiegraad in short-stay-complexen is zeer hoog: 180%. Om dat efficiënt te organiseren zijn we overgestapt op keyless-verhuur. De toegang wordt aangestuurd vanuit de app Short Stay Studenten: de digitale receptie voor dit type huurder. Nu kan de internationale student een woning vinden, huren én betreden zonder ook maar één persoonlijke interactie met een medewerker van Lieven de Key. Een interessante optie in de app is de keyfriend. De huurder kan zelf via de app een aantal anderen ook toegang geven tot zijn woning. Zo beheert de huurder zijn eigen virtuele reservesleutels. In 2021 is ruim de helft van de short-stay-woningen hiervoor omgebouwd. Ook is het keyless-systeem succesvol doorgevoerd in nieuwbouwcomplexen Poeldijkstraat en BOLD.



Keyless voor leveranciers

Nu we de voordelen van keyless beheer en verhuur leren kennen, doen zich andere kansen voor. Onze complexen worden periodiek onderhouden door verschillende medewerkers van externe bedrijven, zoals schoonmakers, liftmonteurs, cv-monteurs en ventilatiedeskundigen. Al deze bedrijven hebben nu toegang tot de complexen met muurkluisjes en sleutels. Dit is onveilig, arbeidsintensief en zeer onoverzichtelijk. Daarom zijn we eind 2021 gestart met een pilot waarbij alle gemeenschappelijke deuren zijn voorzien van het keyless-systeem. De leveranciers hebben hun eigen digitale sleutels en beheren die zelf. Hiermee is het toegangssysteem voor deze belangrijke partners veiliger, overzichtelijk en efficiënter.

Meer handige apps

Andere innovaties zijn gedaan op het gebied van digitale community building. De community-app Rieki is live voor bewoners van Startblok Riekerhaven. En de schoonmaakapp Casix is in gebruik genomen voor short-stay-facilities.

3.2 Kwaliteit in buurten en wijken

Vertaling ruimte voor beweging naar woonconcepten

Vanuit onze koers dragen wij bij aan de dynamiek van de stad. Het faciliteren van beweging vanuit Lieven de Key, bij bewoners en in de buurt is ook de kerngedachte in de ontwikkeling van onze woonconcepten. Per (nieuwbouw)complex kijken we wat nodig is. Dit kan gericht zijn op de community, voorzieningen, toewijzing of beheer, afhankelijk van waar de bewoners en de buurt behoefte aan hebben. De onderzoeken van het kenniscentrum van Lieven de Key en onze ervaringen in complexen en dienstverlening helpen steeds meer om specialist in huisvesting voor woonstarters te worden. De resultaten van onze woonconcepten vielen in 2021 in de prijzen. Woonproject Lieven en ons startblokconcept wonnen een Best in Class Award. Dit is een internationale huisvestingsprijs voor vernieuwende woonconcepten.

In 2021 zijn vijf nieuwbouwcomplexen opgeleverd waarbij op verschillende manieren invulling is gegeven aan woonconcepten voor woonstarters. Het gaat om Noorderkwartier, Poeldijkstraat, BOLD, Startblok Wormerveerstraat en DC van Hall. Vooral Poeldijkstraat en Startblok Wormerveerstraat springen eruit. Bij de Poeldijkstraat is veel aandacht besteed aan ontmoeting door het creëren van studie-, kook- en recreatieruimtes. Startblok Wormerveerstraat is het derde startblokcomplex waar woonstarters en statushouders samen een start in Amsterdam maken. Ook in bestaande complexen hebben we ons ingezet om ontmoeting te faciliteren. In de Beukenhorst en op de Rode Kruislaan zijn collectieve ruimtes geopend.

Leefbaarheid

Leefbaarheid in complexen is een gedeelde verantwoordelijkheid van Lieven de Key en de huurders. We zijn zorgvuldig in onze leefbaarheidsuitgaven en voeren vooral projecten uit om complexen veilig, heel en schoon te houden. Aan leefbaarheid is in 2021 gemiddeld € 125 per sociale huurwoning uitgegeven. In 2020 was dat gemiddeld € 102.

In 2021 is een buurtkamer gerealiseerd in Diemen op initiatief van de bewonerscommissie. In de Weesperflat is een ontmoetingsruimte gerealiseerd voor de huurders. In Amsterdam Noord is Lieven de Key aangesloten bij Noord voor Elkaar. Bewoners kunnen zich hier aanmelden om voor een relatief klein bedrag klussen in de tuin te laten uitvoeren. In verschillende complexen door heel de stad zijn meerdere opruimacties georganiseerd om gemeenschappelijke ruimtes schoon, heel en veilig te houden.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Uitgangspunt is dat de dienstverlening voor onze huurders in VvE-complexen op hetzelfde niveau is als bij huurders die niet in een VvE-complex wonen. Na afronding van de overname van VvE Beheer Amsterdam is in 2021 flink geïnvesteerd in afspraken over de samenwerking met VvE Beheer Amsterdam. Uiteindelijk moeten deze afspraken leiden tot een betere dienstverlening.

Door de aanhoudende beperkingen zijn vrijwel alle algemene ledenvergaderingen in 2021 digitaal verlopen. Met VvE-beheerders zijn afspraken gemaakt om bijvoorbeeld het digitaal stemmen op juridisch juiste wijze te doen, zodat vergaderbesluiten opvolging krijgen en goed gedocumenteerd zijn. Huurders zijn met nieuwsbrieven geïnformeerd over VvE-besluiten. Na goede ervaringen hiermee in 2020 hebben we dit in 2021 gestandaardiseerd in onze processen.

We constateren dat er veel extra vergaderingen zijn over verbouwingen. Veel meer dan de voorgaande jaren besluiten eigenaren hun woning te verbouwen om het thuiswerken of studeren te vergemakkelijken. Voor ons betekent dit dat wij het beleid op het gebied van verbouwingen hebben moeten actualiseren. Zo weet iedereen, huurders, VvE-beheerders en mede-eigenaren, wat ze van ons kunnen en mogen verwachten.

3.3 Van klacht naar klant

In 2021 zijn er 1.812 klachten binnengekomen. In 2020 telden we breder en kregen we naast klachten ook complimenten en tips via de website, in totaal 3.121. In april is een nieuwe werkwijze van de klachtafhandeling geïmplementeerd en geïntegreerd in ons klantcontactstelsel Iris. We hanteren een kortere doorlooptijd, krijgen automatisch meldingen en houden de huurder steeds op de hoogte. Het klantcontactstelsel toont de gemiddelde doorlooptijd en geeft inzicht in genomen acties. Hierdoor kunnen we steeds beter sturen op snelle afhandeling. Werken vanuit één systeem is gebruiksvriendelijk voor de medewerkers en dat helpt bij de snelheid en kwaliteit van de klachtafhandeling. We evalueren de nieuwe werkwijze, schaven de werkwijze bij en geven training on the job. Vanaf oktober daalde de doorlooptijd en wij hopen dat deze lijn zich voortzet.

Klachten in 2021

| 2021 | Aantal klachten | Gemiddelde doorlooptijd |
|-------------------|-----------------|--------------------------------|
| Eerste kwartaal | 463 | niet meetbaar |
| Tweede kwartaal | 405 | 6 dagen |
| Derde kwartaal | 364 | 7 dagen |
| Vierde kwartaal | 580 | 4 dagen |
| Eindtotaal | 1.812 | 5,7 dagen (3 kwartalen) |

3.4 Geschillen en rechtszaken

Lieven de Key heeft een eigen geschillencommissie. De huurders van Lieven de Stad kunnen met geschillen terecht bij Lieven de Stad. In 2021 hebben 21 huurders een klacht ingediend bij de geschillencommissie. Hiervan zijn er 14 opgelost door Lieven de Key voordat het tot een zitting bij de geschillencommissie kwam. Bij 5 klachten is geen reactie meer gekomen van de indiener.

De geschillencommissie heeft in 2021 7 uitspraken gedaan, waarvan 1 klacht uit 2020 was. 5 klachten zijn ongegrond verklaard, 1 klacht (over muizenoverlast) was gegrond. 1 klacht bestond uit 6 deelklachten waarvan een deel gegrond en een deel ongegrond was. Een observatie van de geschillencommissie is dat een snelle mondelinge interventie een oplossend effect kan hebben. Er zijn inmiddels afspraken gemaakt dat dit voortaan altijd gebeurt.

Zaken behandeld door de geschillencommissie

| Commissie | Onderwerp | Status | |
|-----------|-----------|---|-----------------------------------|
| Amsterdam | 1 | Lekkage trappenhuis | Afgehandeld zonder uitspraak |
| | 2 | Afwijzing woning woningnet (co-ouderschap/kinderen) | Afgehandeld zonder uitspraak |
| | 3 | Woningtoewijzing ingetrokken | Afgehandeld zonder uitspraak |
| | 4 | Klacht balkon | Afgehandeld zonder uitspraak |
| | 5 | Luchtvochtigheid woning / andere woonruimte | Afgehandeld zonder uitspraak |
| | 6 | Handelswijze beëindiging huurovereenkomst | Afgehandeld, gedeeltelijk gegrond |
| | 7 | Muizenoverlast | Afgehandeld, gegrond |
| | 8 | Huurverlaging vanwege inkomen | Afgehandeld, ongegrond |
| | 9 | Schade voorgevel | Afgehandeld, ongegrond |
| | 10 | Toewijzing woning via woningnet | Afgehandeld, ongegrond |
| | 11 | Bomen kappen met verzoek tot huurverlaging | Afgehandeld, ongegrond |
| | 12 | Meerdere klachten achterstallig onderhoud | Afgehandeld, ongegrond |
| | 13 | Lekkage | Opgelost door Lieven de Key |
| | 14 | Onderhoudsklachten (muizen/keuken/toegangsdeur) | Opgelost door Lieven de Key |
| | 15 | Keukenkastjes kleurverschil | Opgelost door Lieven de Key |
| | 16 | Onderhoudsklachten (keuken, lekkage, schimmel) | Opgelost door Lieven de Key |
| | 17 | Communicatie woonservice/bewijs inschrijving | Opgelost door Lieven de Key |
| | 18 | Klachten achterstallig onderhoud en andere woonruimte | Opgelost door Lieven de Key |
| | 19 | Stallen van scootmobiel | Opgelost door Lieven de Key |
| | 20 | Afhandelen van klachten | Opgelost door Lieven de Key |
| | 21 | Kosten nieuwe garagezender | Opgelost door Lieven de Key |

In 2021 heeft Lieven de Key 75 rechtszaken gevoerd. Hiervan heeft de rechter er 27 aan Lieven de Key toegewezen. In 8 zaken is de huurder door de rechter in het gelijk gesteld. Er waren 14 schikkingen en 26 zaken lopen nog.

Rechtszaken in 2021

| Onderwerp | Aantal zaken | Huurder wint | Lieven de Key wint | Schikking | Zaak loopt nog |
|--|--------------|--------------|--------------------|-----------|----------------|
| Overlast | 17 | 4 | 7 | 2 | 4 |
| Drugs/wapens/hennep/prostitutie | 10 | 1 | 7 | 1 | 1 |
| Medehuur/voortzetting huur na overlijden/verblijf onrechtmatig /verblijf zonder recht of titel | 14 | 0 | 6 | 4 | 4 |
| Gebrek gehuurde | 13 | 2 | 4 | 3 | 4 |
| Onderhuur | 4 | 0 | 1 | 2 | 1 |
| Statutenwijziging | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Indeplaatsstelling | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Overig (renovatie, scheiding DAEB/niet-DAEB, servicekosten, cv-ketel, etc.) | 13 | 1 | 1 | 1 | 10 |
| VvE-claims | 2 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Totaal | 75 | 8 | 27 | 14 | 26 |

De stenen

Lieven de Key was in 2021 zeer actief met het onderhouden, verbeteren en uitbreiden van haar vastgoedportefeuille. Ondanks de beperkende maatregelen van de overheid in verband met corona verliepen de activiteiten volgens planning. Dat bracht de realisatie van de wensportefeuille weer een grote stap dichterbij. Nieuwe acquisities en de verkoop van diverse BOG-panden hielpen ook om de wensportefeuille met woningen voor woonstarters tot stand te brengen. Met verbeterprojecten en het planmatig onderhoud aan 6.700 woningen hebben we ook de woningen van trouwe bewoners opgeknapt.

4.1 Verloop binnen het bezit

We richten ons op woonstarters: jongeren en studenten. Daarom transformeren we ons bezit in Amsterdam naar woningen en woonproducten die met het oppervlak en de huurprijs aansluiten bij deze doelgroep. Dat doen wij met nieuwbouw van passende woningen en door het overdragen van bezit dat niet bij onze koers past. Woningen die niet alleen geschikt zijn voor woonstarters en passen in de portefeuille komen conform de huisvestingsverordening beschikbaar voor gezinnen. Ook hebben wij bezit dat geschikt is voor startende (kleine) gezinnen of juist voor doorstromers die gebruikmaken van de regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter.

Verloop verhuureenheden 2021 - DAEB

| Lieven de Key DAEB | Eind 2020 | Nieuwbouw | Aankoop | Verkoop | Sloop | Interne verkoop* | Overige mutaties | Eind 2021 |
|-------------------------------------|---------------|--------------|----------|-------------|-------------|------------------|------------------|---------------|
| Zelfstandige woning naar huurprijs: | | | | | | | | |
| ≤ € 442,46 | 4.762 | 833 | | -8 | -250 | 1 | 196 | 5.534 |
| € 442,47 ≤ € 678,66 | 13.587 | 309 | | -9 | | -17 | 1058 | 14.928 |
| € 678,67 ≤ € 752,34 | 2.522 | 51 | | -123 | | 11 | -536 | 1.925 |
| ≥ € 752,35 | 1.296 | | | -46 | | -20 | -716 | 514 |
| Zelfstandig totaal | 22.167 | 1.193 | 0 | -186 | -250 | -25 | 2 | 22.901 |
| Onzelfstandig | 4.258 | | | | | | 19 | 4.277 |
| Woonzorg | 488 | | | | | | 54 | 542 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 40 | | | | | | -2 | 38 |
| Bedrijfsonroerendgoed | 5 | | | | | | 1 | 6 |
| Parkeren en overig | - | | | | | | | 0 |
| Totaal | 26.958 | 1.193 | 0 | -186 | -250 | -25 | 74 | 27.764 |

*) Interne verkoop: een woning gaat van DAEB naar niet-DAEB of andersom.

Verloop verhuureenheden 2021 - Niet-DAEB

| Lieven de Key niet-DAEB | Eind 2020 | Nieuwbouw | Aankoop | Verkoop | Sloop | Interne verkoop | Overige mutaties | Eind 2021 |
|-------------------------------------|---------------|--------------|----------|-------------|-------------|-----------------|------------------|---------------|
| Zelfstandige woning naar huurprijs: | | | | | | | | |
| ≤ € 442,46 | 0 | | | | | 3 | -2 | 1 |
| € 442,47 ≤ € 678,66 | 0 | | | | | | 2 | 2 |
| € 678,67 ≤ € 752,34 | 19 | | | | | -2 | -4 | 13 |
| ≥ € 752,35 | 778 | | | -11 | | 24 | 4 | 795 |
| Zelfstandig totaal | 797 | 0 | 0 | -11 | 0 | 25 | 0 | 811 |
| Onzelfstandig | - | | | | | | 0 | 0 |
| Woonzorg | 30 | | | | | | 0 | 30 |
| Maatschappelijk onroerend goed | 4 | | | | | | 0 | 4 |
| Bedrijfsonroerendgoed | 640 | 6 | | -19 | -2 | | 10 | 635 |
| Parkeren en overig | 2.567 | 30 | | -35 | | | -13 | 2549 |
| Totaal niet-DAEB | 4.038 | 36 | 0 | -65 | -2 | 25 | -3 | 4.029 |
| TOTAAL TI | 30.996 | 1.229 | 0 | -251 | -252 | 0 | 71 | 31.793 |

Verdeling verhuureenheden naar gemeente 2021 - Geconsolideerd

| | Zelfstandige woning naar huurprijs | | | | Onzelfstandig | Woonzorg | MOG | BOG | Parkeren en overig | Eind 2021 |
|-------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------|------------|-----------|------------|--------------------|---------------|
| | ≤ € 442,46 | € 442,47 ≤ € 678,66 | € 678,67 ≤ € 752,34 | ≥ € 752,35 | | | | | | |
| Amsterdam | | | | | | | | | | |
| - Woonstichting Lieven de Key | 5.166 | 14.686 | 1.906 | 1.283 | 3.471 | 347 | 37 | 601 | 2.541 | 30.038 |
| - Lieven de Stad B.V. | 214 | 366 | 87 | 429 | 6 | 28 | | 239 | 387 | 1.756 |
| - Monumenten De Key B.V. | - | 1 | - | 1 | | | | 9 | | 11 |
| Diemen | 369 | 244 | 32 | 26 | 806 | 225 | 5 | 40 | 10 | 1.757 |
| Totaal geconsolideerd | 5.749 | 15.297 | 2.025 | 1.739 | 4.283 | 600 | 42 | 889 | 2.938 | 33.562 |

4.2 Nieuwbouw en transformatie

Lieven de Key zet in op woonstarters in Amsterdam. Om deze doelgroep te kunnen huisvesten, kopen we grondposities om nieuwe woningen te ontwikkelen of gebouwen om te herontwikkelen. Ook nemen we projecten turn key af.

In 2021 leverden we in totaal 1.193 nieuwe woningen op: 137 starterswoningen en 1.056 studentenwoningen. Daarnaast zijn vanuit Lieven de Stad nog 203 sociale huurwoningen opgeleverd in project BOLD. Het beheer hiervan doet Lieven de Key. Die hoge aantallen zijn gerealiseerd dankzij de inzet van vele collega's die werkten aan ontwikkeling, bouwbegeleiding en verhuur.

We zijn in 2021 gestart met de bouw van 599 woningen waar 34 studenten en 565 jongeren kunnen wonen. Daarvan zijn 250 woningen in Startblok Zeeburg tijdelijk. Samen met de projecten die in 2019 en 2020 zijn gestart, hadden we eind 2021 maar liefst 1.592 woningen in aanbouw.

We hebben in 2021 circa € 128 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw. We sturen stevig op de kosten van de nieuwbouwprojecten, zodat ze passen binnen onze financiële mogelijkheden. Bij meerdere projecten zetten we bouwteamconstructies op. Dat verzekert de beschikbaarheid van de aannemer en geeft vroegtijdig inzicht in de bouwkosten.

Projecten opgeleverd

Houthaven Afzelia, stadsdeel West

Lieven de Key ontwikkelt de komende jaren vier deelprojecten in de Houthaven. Begin 2021 is het eerste deelproject Afzelia opgeleverd: 41 ruime zelfstandige woningen voor gezinnen. Een deel van de woningen is bestemd voor bewoners uit de naastliggende Spaarndammerbuurt.

Poeldijkstraat, stadsdeel Nieuw-West

In 2018 nam Lieven de Key het project Poeldijkstraat met 500 studentenwoningen over van Crosslane. Het gebouw bevat een aantal gemeenschappelijke voorzieningen zodat de bewoners samen kunnen koken, ontspannen en studeren. De Poeldijkstraat ligt binnen de ring A10, dichtbij winkelcentrum Delflandplein. Eind april 2021 zijn de woningen opgeleverd.

Noorderkwartier, stadsdeel Noord

In Elzenhagen Noord heeft Lieven de Key in juli 2021 388 studentenwoningen en woningen voor jongeren met maatschappelijke ondersteuning turn key afgenomen van ontwikkelcombinatie CZAN (AM Wonen en Blauwhoed). De hoogbouw telt zestien verdiepingen en alle studio's hebben een eigen badkamer en keuken. De locatie ligt naast het station van de Noord/Zuidlijn.

Startblok Wormerveerstraat, stadsdeel West

In de Spaarndammerbuurt verwierf Lieven de Key een voormalige ambachtsschool van de gemeente Amsterdam met als doel huisvesting te ontwikkelen voor starters en statushouders. Startblok Wormerveerstraat is geïnspireerd op het succes van eerdere startblokken. Het is het eerste permanente startblok. Na de circulaire sloop van de voormalige ambachtsschool zijn hier volledig aardgasvrije woningen gerealiseerd. De architectuur sluit mooi aan bij de naastgelegen bouwblokken van de Amsterdamse School. Eind 2021 zijn de 96 sociale huurwoningen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimten opgeleverd.

DC van Hall, stadsdeel West

In de Staatsliedenbuurt transformeerde Lieven de Key een bedrijfsverzamelgebouw met als doel huisvesting te ontwikkelen voor studenten en promovendi. Het ontwikkelde plan bevat 168 studentenwoningen. Eind 2021 zijn de woningen opgeleverd. Deze transformatie draagt bij aan de verduurzaming van het bezit van Lieven de Key. Het pand is van label G naar label A gegaan, is gasloos, heeft zonnepanelen en een groen dak.

Projecten in aanbouw

Gare du Nord, stadsdeel Noord

Dit project ligt aan het busplatform bij het begin van de Noord/Zuidlijn. Naast 177 studio's voor reguliere studenten komen in het gebouw ook een hotel en een parkeergarage. Lieven de Key neemt de studio's turn key af van ontwikkelcombinatie CZAN. De oplevering stond gepland voor 2021. Helaas is de bouw wat vertraagd, maar het wordt vóór de zomer van 2022 opgeleverd.

Lieven fase 6 + 8, stadsdeel Nieuw-West

De bouw van de laatste deelfasen van het grote bouwproject Lieven was in 2021 in volle uitvoering. In een open carré met verschillende bouwblokken komt een gevarieerd programma met 538 studenten- en starterswoningen voor Lieven de Key. Ook komt er een grand café en een fitnessruimte. De binnentuin is publiek toegankelijk en geeft ruimte voor ontmoeting met buurtbewoners. Januari 2022 is een eerste deel met 257 woningen opgeleverd, de andere woningen volgen eind 2022.

Houthaven Lariks, stadsdeel West

Lariks is een deelproject in de Houthaven. Eind 2020 is gestart met de bouw van dit project: een gebouw met woningen voor 278 huurders. Lariks bestaat voornamelijk uit semi-zelfstandige jongerenwoningen. Drie woonstarters huren een kamer met eigen douche en toilet en delen een ruime woonkeuken. Ook komen er zelfstandige tweekamerwoningen voor woonstarters met maatschappelijke beroepen in het onderwijs en in de zorg.

Crossover, stadsdeel Zuid

Op de Kop Zuidas realiseert ontwikkelaar AM 120 sociale huurwoningen turn key voor Lieven de Key in een startblokconcept voor woonstarters en statushouders. Naast de sociale huurwoningen komen er kantoren, maatschappelijke functies, horeca, koopwoningen, fietsenstallingen en een parkeergarage. Crossover ligt vlak bij de RAI, de Rivierenbuurt en het Amstelpark. De bouw is in het eerste kwartaal van 2021 gestart.

Houthaven Mahonie, stadsdeel West

In het tweede kwartaal van 2021 is gestart met deelproject Mahonie in de Houthaven, een gebouw met 195 semi-zelfstandige woningen.

Prins Hendrikkade, stadsdeel Centrum

Aan de oostelijke zijde van de binnenstad, tegenover het Scheepvaartmuseum, heeft Lieven de Key 34 zelfstandige studenteneenheden ontwikkeld. Met deze ontwikkeling wordt de straatgevel aan de Prins Hendrikkade gesloten. Er komt een prachtige binnentuin voor bewoners van het nieuwbouwcomplex en van de bestaande eenheden op het terrein. In het derde kwartaal van 2021 is gestart met de bouw.

Startblok Zeeburg, stadsdeel Oost

Aan de Bergwijkdreef in Diemen staan twee verplaatsbare woonblokken van Lieven de Key. De 250 woonunits worden circulair hergebruikt en verbeterd. Eind 2021 is begonnen met voorbereidende werkzaamheden voor verplaatsing naar de nieuwe locatie op het Zeeburgereiland. Straks wonen daar statushouders en Nederlandse jongeren die samen een community vormen.

Projecten in ontwikkeling

Nieuwe Keizersgracht, stadsdeel Centrum

In 2019 is besloten om dit rijksmonument niet te verkopen maar te verbeteren. Inmiddels is het herstel van fundering en gevel voltooid. De volgende stap is de transformatie van de onzelfstandige studenteneenheden tot 28 zelfstandige studentenwoningen. Lieven de Key levert hier een actieve bijdrage aan de energietransitie door de woningen gasloos te maken. De transformatie start begin 2022.

August Allebéplein, stadsdeel Nieuw-West

Lieven de Key ontwikkelt 174 sociale huurwoningen voor woonstarters aan het August Allebéplein, net naast de ring A10. Dit plein vormt het middelpunt van de wijk Overtoomse Veld en veranderde de afgelopen jaren flink. Op deze mooie locatie verrijst een 65 meter hoge toren met 20 verdiepingen. De start van de bouw is gepland in het derde kwartaal van 2022.

Stepstone, stadsdeel Zuid

Lieven de Key ontwikkelt een woontoren met 216 sociale huurwoningen voor woonstarters in het Kenniskwartier op de Zuidas. Zij wonen straks op loopafstand van metro- en treinstation Zuid en op fietsafstand van de binnenstad. De woonstarters zorgen voor meer levendigheid in de buurt en maken ook gebruik van voorzieningen buiten de kantooruren. De start van de bouw is gepland in het tweede kwartaal van 2022.

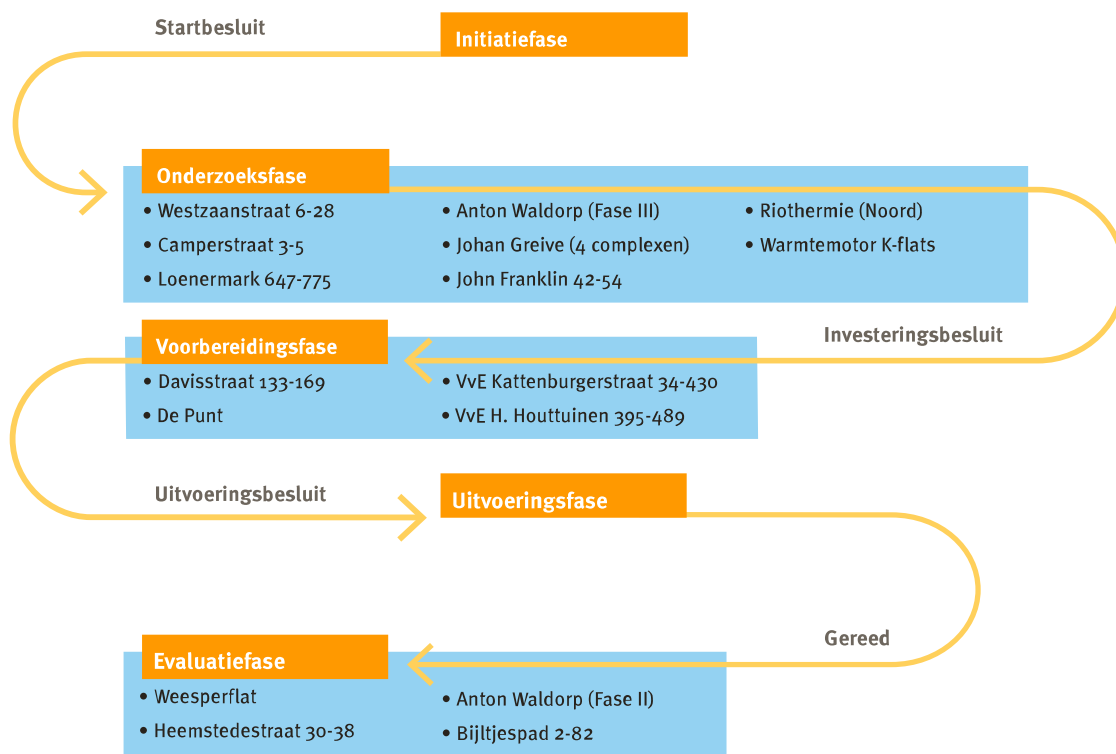
Dialogue, gemeente Ouder-Amstel

Lieven de Key heeft eind 2020 besloten om 123 sociale huurwoningen voor woonstarters in het project Dialogue aan de Wenckebachweg in Ouder-Amstel aan te kopen. Naast de sociale huurwoningen realiseren COD en Amvest hier middeldure woningen, een gastenhuys voor dementerende ouderen en commerciële ruimtes voor kantoren, horeca en winkels. Dialogue ligt net over de grens van de gemeente Amsterdam en binnen de ring A10 in een bijzonder stuk van de gemeente Ouder-Amstel. Dit gebied is volop in ontwikkeling tot een nieuwe volwaardige stadswijk voor wonen en werken. De start bouw is voorzien in het vierde kwartaal van 2022.

Houthaven Meranti, stadsdeel West

Meranti is een deelproject in de Houthaven. Hier komen 80 reguliere sociale huurwoningen. De start bouw is gepland in het eerste kwartaal van 2023.

4.3 Verbeterprojecten



Met verbeterprojecten zorgen we dat trouwe huurders weer wonen in een woning die voldoet aan de eisen van deze tijd. We vergroten het woongenot, bijvoorbeeld door duurzaamheidsmaatregelen en het verbeteren van de veiligheid. Bovenstaand schema geeft een overzicht van de lopende verbeterprojecten en de stand van zaken aan het eind van 2021. Iedere fase wordt met een besluit afgesloten. Aan het eind van elk project volgt een evaluatie. Hierin kijken we wat er goed en minder goed verliep gedurende het proces. De adviezen in het evaluatiebesluit krijgen opvolging in nieuwe projecten. Zo zorgen we ervoor dat woningen van goede kwaliteit blijven, ook voor huurders die al lang bij ons huren.

Afgeronde verbeterprojecten

In 2021 zijn in vier complexen de verbeterprojecten afgerond.

Weesperflat, stadsdeel Centrum

De Weesperflat, de oudste studentenflat van Amsterdam, is sinds 2005 een gemeentelijk monument. Hier wonen 244 studenten en zijn 2 bedrijven gevestigd. Er was aanhoudende overlast in en om het complex door niet-bewoners. Daarom is onder andere de hoofdentree afgesloten met een glazen pui en is voor de fietsenkelder een poort aan de Nieuwe Keizersgracht gemaakt. Begin 2021 zijn de werkzaamheden afgerond.

Heemstedestraat en omgeving, stadsdeel West

Dit verbeterproject bestond uit de aanpak van de woongebouwen aan de Heemstedestraat 30-38, Woestduinstraat 81-87 en Hillegomstraat 29-37. In totaal 32 zelfstandige sociale huurwoningen. We hebben de begane grondvloeren, bergingsvloeren, achtergevels en de platte daken geïsoleerd. De ventilatie en brandveiligheid is verbeterd, kozijnen zijn vernieuwd of hersteld en er is geschilderd. Er zijn zonnepanelen geplaatst voor de verlichting in de algemene ruimtes en de woningen. In het eerste kwartaal van 2021 zijn de werkzaamheden afgerond.

Anton Waldorpstraat en Charles Leickertstraat (fase II), stadsdeel Nieuw-West

In overleg met de bewonerscommissie kregen zes gebouwen rondom de Anton Waldorpstraat een ingrijpende aanpak. Na de aanpak is de veiligheid, het comfort en de uitstraling van de gebouwen weer toekomstbestendig en zijn de woningen energiezuiniger. De werkzaamheden aan de eerste twee woongebouwen (fase I) zijn in 2019 afgerond. In april 2021 zijn de werkzaamheden aan de volgende twee woongebouwen (fase II) afgerond (totaal 80 woningen). Daarna zijn er zonnepanelen op het dak geplaatst.

Bijltespad, stadsdeel Centrum

Lieven de Key sloot zich bij de gemeente aan voor het Resilio-project. De Europese Unie subsidieert dit programma voor de aanleg van blauw-groene daken die zorgen voor waterbuffers en helpen om hittestress in de stad te voorkomen. In 2021 hebben we met de toegekende subsidie 1.717 m² blauw-groene daken aangebracht op 282 woningen aan het Bijltespad.

Verbeterprojecten in voorbereiding

Davisstraat, stadsdeel West

In het eerste kwartaal van 2022 is Lieven de Key gestart met de aanpak van een woongebouw met 19 sociale huurwoningen aan de Davisstraat. Samen met de bewonersvertegenwoordiging en !Woon is een plan van aanpak gemaakt. We maken het complex brandveilig, vervangen de voordeuren en kozijnen en vernieuwen de gevels en het dak.

De Punt, stadsdeel Noord

Lieven de Key renoveert 348 woningen en 8 bedrijfsruimten in De Punt. De bewoners hebben na de renovatie een goed onderhouden en comfortabel huis met energielabel B. De woningen krijgen een nieuw dak en nieuwe houten kozijnen. We repareren het voeg- en metselwerk, de ondervloeren en balken en we vervangen oude badkamers en keukens. De ventilatie en brandveiligheid worden verbeterd en de elektrische installatie gereviseerd en waar nodig vervangen. Ook wordt elektrisch koken mogelijk. Zittende huurders kunnen hiervoor kiezen, nieuwe huurders gaan allemaal over op aardgasloos koken. Het is een ingrijpende renovatie waarvoor de bewoners circa vijf maanden naar een wisselwoning moeten. De renovatie start in april 2022.

VvE Kattenburgerstraat, stadsdeel Centrum

Lieven de Key gaat de puien van alle 379 woningen op Kattenburg vernieuwen. Dit VvE-complex bestaat voor 60% uit huurwoningen en 40% particulier eigendom. In de Vaststellingsovereenkomst van 2014 tussen Lieven de Key en de VvE is vastgelegd dat Lieven de Key ook de puien van de koopwoningen vernieuwt. We werken het plan in samenwerking met de bewoners uit. Door het vervangen van de puien verbetert de kwaliteit van de woningen en het wooncomfort. De puien worden vóór 2026 vervangen.

VvE Haarlemmer Houthuinen, stadsdeel Centrum

Dit complex bestaat uit een woontoren, een eengezinswoning en een blok galerijwoningen. Het verbeterproject heeft betrekking op de 26 woningen in de woontoren en de eengezinswoning. Twee woningen in dit complex zijn verkocht aan particulieren. De buitengevel van de woontoren verkeert in een matige staat. Om de veiligheid te borgen, is het noodzakelijk om op korte termijn de gevel te vervangen. Ook verbeteren we de brandveiligheid en de ventilatie. De werkzaamheden starten in 2023.

Westzaanstraat, stadsdeel West

Dit complex in de Spaarndammerbuurt heeft 40 sociale huurwoningen en 2 bedrijfsruimtes. De nadruk van de verbeteropgave ligt bij het casco en het verbeteren van de brandveiligheid. In 2022 starten de werkzaamheden.

Camperstraat 3-5, stadsdeel Oost

Dit verbeterproject voor 6 wooneenheden bevindt zich in de onderzoeksfase. Werkzaamheden zullen onder andere bestaan uit funderingsherstel en achterstallig onderhoud wegwerken. De brandveiligheid van de plafonds wordt verbeterd. De start van de werkzaamheden is in het derde kwartaal van 2022.

Loenermark, stadsdeel Noord

Dit flatgebouw uit 1975 bij het Buikslotermeerplein bestaat uit veertien woonlagen met in totaal 130 zelfstandige seniorenwoningen. Het is een pilotproject om te experimenteren met duurzaamheidsverbeteringen. Na de plaatsing van goed isolerende kozijnen krijgen de woningen een aansluiting op het warmtenet. De start van de werkzaamheden is gepland in 2022.

Anton Waldorpstraat en Marius Bauerplantsoen (fase III), stadsdeel Nieuw-West

Samen met de bewonerscommissie is een toekomstplan ontwikkeld voor de twee hoogbouwflats aan de Anton Waldorpstraat en het Marius Bauerplantsoen. Hiervoor onderzoeken we drie scenario's: groot onderhoud, grondige renovatie of sloop/nieuwbouw. In 2022 verwachten we de uitkomst van dit onderzoek.

Johan Greivestraat en omgeving, stadsdeel Nieuw-West

Lieven de Key verkennt samen met de bewonerscommissie en gemeente de mogelijkheden tot sloop met vervangende nieuwbouw voor de flats aan de Johan Greivestraat en Piet Mondriaanstraat. Het gaat om 112 sociale huurwoningen, 17 bedrijfsruimten en garages. Sloop met vervangende nieuwbouw is een ingewikkeld proces, waardoor het over het algemeen vijf tot acht jaar duurt voordat er kan worden gestart. In de tussenperiode blijven wij noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uitvoeren om de flats veilig en leefbaar te houden. Ook komt er een verhuisregeling waardoor mensen die dat willen al een andere woning kunnen zoeken voordat het besluit over sloop of woningverbetering definitief is.

John Franklinstraat 42-54, stadsdeel West

Dit is een appartementencomplex uit 1926 met 28 sociale huurwoningen in de Jan van Galenbuurt. Het energielabel is op dit moment E tot F. Lieven de Key gaat het woongebouw verbeteren en brandveiliger maken. De start van de werkzaamheden staat gepland voor begin 2023. We verwachten na de werkzaamheden op energielabel B/C uit te komen.

Project Riothermie, stadsdeel Noord

Firan, Lieven de Key en Waternet onderzoeken de mogelijkheden om in de omgeving van de H. Cleyndertweg een lokaal bronnet te ontwikkelen met warmteterugwinning uit het persriool. In combinatie met warmte-koudeopslag en de plaatsing van warmtepompen in de woongebouwen levert het bronnet de warmte en het warme water in circa 800 woningen. De verkenning sluit aan op de gemeentelijke ambities om in 2040 de stad aardgasvrij te laten zijn. De werkzaamheden starten in 2023.

Warmtemotor K-flats, stadsdeel Zuidoost

De Amsterdamse Warmtemotor is een samenwerking van de gemeente Amsterdam, Vattenfall en de Amsterdamse corporaties om woningen op een bestaand warmtenet aan te sluiten. December 2021 hebben deze partijen een mantelovereenkomst gesloten. Vooruitlopend daarop is Lieven de Key gestart met een studie voor de K-flats. Samen met de bewoners zijn alternatieve scenario's voor de energietransitie van de K-flats bekeken. De studie geeft inzicht welke technieken toepasbaar zijn (stadswarmte, warmtepompen, aquathermie), wat de CO₂-reductie is, welke investeringen nodig zijn en tot welke woonlasten (stookkosten) ze leiden. De bewoners zijn heel tevreden over de open dialoog. In 2022 moet blijken voor welk scenario voldoende draagvlak is.

4.4 Planmatig onderhoud

Met planmatig onderhoud zorgen we dat de kwaliteit van het vastgoed op eigentijds niveau blijft zodat mensen er prettig kunnen wonen. Dat doen we bij mutatie en complexmatig. In 2021 zijn ruim 625 woningen bij mutatie opgeknapt. Circa 420 woningen zijn voorzien van een elektrische aansluiting voor koken. Complexmatig is aan ongeveer 6.700 woningen in 230 complexen planmatig onderhoud uitgevoerd. Naast schilderwerk, cascowerkzaamheden en onderhoud aan installaties gaat het hierbij vaak om verduurzaming van de woning zoals het plaatsen van dubbel glas en een betere cv-installatie.

Planning en begroting

Het planmatig onderhoud verliep in 2021 voorspoedig, ondanks de vertragende invloed van de coronamaatregelen. We zijn met de bewoners in contact gebleven over de uit te voeren werkzaamheden. Daardoor zijn manieren gevonden om werkzaamheden voor iedereen op een acceptabele en veilige manier uit te voeren.

Een aantal projecten kon niet doorgaan. De voornaamste reden was dat voor de uitvoering van die projecten nog geen positief besluit in de VvE's was genomen. In één geval moest een project uitgesteld worden vanwege de flora en fauna in dat complex.

Planmatig onderhoud

In 2021 is planmatig onderhoud uitgevoerd in complexen met in totaal ruim 6.700 vhe's voor een bedrag van € 17,4 miljoen. Hiervan is conform beleid in de complexen waar dat nodig was voor een bedrag van € 2,3 miljoen aan brandveiligheidsvoorzieningen aangebracht.

Planmatig onderhoud bestaat uit de volgende werkzaamheden:

Casco-onderhoud

In 75 complexen is casco-onderhoud uitgevoerd. Het betreft voornamelijk werkzaamheden aan gevels en daken. Denk hierbij aan schilderwerk van houten kozijnen, ramen, deuren, herstel van gevelmetselwerk en het vernieuwen van dakbedekkingen.

Liftinstallaties

Lieven de Key laat intensief onderhoud uitvoeren aan de liftinstallaties om ervoor te zorgen dat ze goed blijven functioneren. In 2021 is in 16 complexen onderhoud uitgevoerd aan de liftinstallatie(s). In één complex zijn de liften geheel vernieuwd.

Vervangen cv-ketels

Lieven de Key vervangt cv-ketels na een gemiddelde levensduur van vijftien jaar. Indien noodzakelijk vervangen we dan ook de rookgasafvoer. In 2021 zijn in 981 woningen nieuwe cv-ketels geplaatst.

Collectieve verwarmingsinstallaties

In 15 complexen is een nieuwe collectieve verwarmingsinstallatie geïnstalleerd.

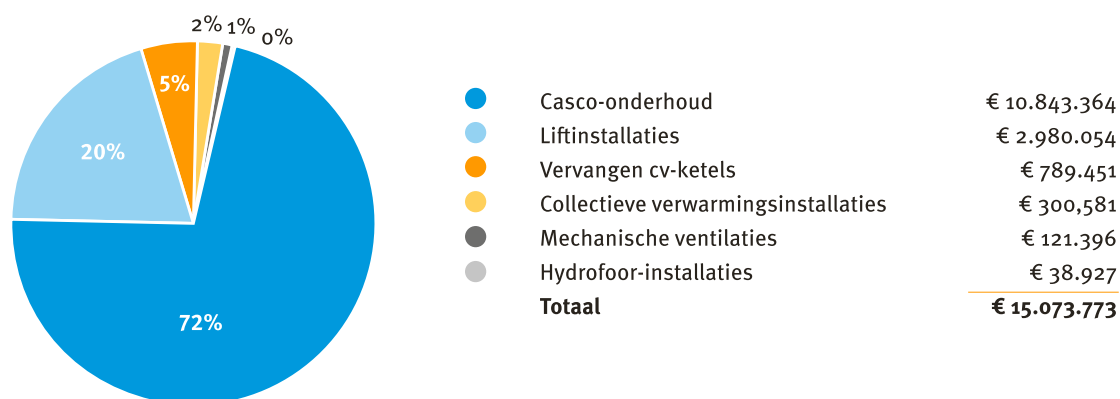
Mechanische ventilatie

Er is in 2021 in 31 woningen mechanische ventilatie aangebracht.

Hydrofoor

In 2021 is in 16 woningen een hydrofoor geplaatst.

Planmatig onderhoud



Thematische projecten

Convenanteisen verkoop Amsterdam

In 2019 zijn we gestart met een inhaalslag op het uitvoeren van werkzaamheden aan te verkopen woningen zodat deze binnen de gestelde termijn voldoen aan de Amsterdamse convenanteisen. Het betreft hier werkzaamheden aan het casco van deze woningen. In 2020 is een procesaanpak opgesteld en geld vrijgemaakt om de verkoopcomplexen aan de convenanteisen te laten voldoen. In 2021 is gestart met deze omvangrijke operatie.

Rookmelders

In 2020 is een wetsvoorstel goedgekeurd waarin staat dat rookmelders in iedere woning per 1 juli 2022 verplicht zijn. Lieven de Key heeft daarop besloten het proces van vervanging en plaatsing te versnellen. Eind 2021 zijn, op een beperkt aantal na, alle woningen voorzien van rookmelders. We benaderen huurders die door corona of andere omstandigheden niet mee wilden werken begin 2022 opnieuw om de rookmelders alsnog te plaatsen en dit project af te ronden.

Open verbrandingstoestellen

In 2020 hebben we een programma opgesteld waarmee we op zo kort mogelijke termijn de laatste open verbrandingstoestellen verwijderen. In 2021 zijn wij hiermee verdergegaan. De bewoners die mee willen werken zijn inmiddels voorzien of krijgen in 2022 een nieuwe verwarmingsinstallatie. De overige adressen worden overgedragen aan de afdeling Juridische zaken.

Communicatie en klanttevredenheid

In 2021 zijn wij gestart met een verbeterteam om ons proces continu te verbeteren. Dit team werkt aan zaken als leveranciersmanagement, het kwaliteitsbeleid en meer samenwerking en afstemming met de wijkteams. Bij elk project werken we volgens een intern en extern informatie- en evaluatieplan. Deze in het proces ingebouwde evaluatiemomenten zorgen voor input om te kunnen blijven verbeteren. Er is in de KWH-cijfers dit jaar een verbetering te zien ten opzichte van 2020. Het cijfer voor het onderdeel algemene dienstverlening onderhoud is gestegen van een 6,5 naar een 6,9.

Energielabels

Door planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en verbeterprojecten zijn in 2021 2.497 labelstappen gemaakt verspreid over 1.625 eenheden. De labels zijn afgemeld. Met deze labelwijzigingen volgen wij de planning vanuit de huidige portefeuillestrategie. Daarin staat dat in 2026 minimaal 60% van ons bezit label B of beter heeft en nog maximaal 8% van ons bezit label E, F of G. In het energietransitieplan dat we in 2022 uitwerken, scherpen wij deze doelen aan.

Als de Corporate Sustainability Reporting Directive wordt aangenomen, gelden deze nieuwe EU-richtlijnen vanaf 2023 voor de verslaglegging over duurzaamheid. Voor Lieven de Key betekent het dat materiële onderwerpen op het gebied van duurzaamheid onderdeel worden van de controle door de externe accountant. In 2022 werken we uit hoe we hieraan invulling geven met beleid, sturing en rapportering. Hierin verwerken we ook de rapportage over energielabelstappen.

4.5 Verkoop

Door woningen te verkopen, is geld beschikbaar voor onze nieuwbouwdoelstellingen en om leningen af te lossen. We bouwen meer woningen, dan we verkopen en vergroten zo de sociale voorraad in de stad. Daarnaast komen we met woningverkoop tegemoet aan de veranderende woonwensen van de samenleving. We bevorderen met verkoop de keuzemogelijkheden en de doorstroming van bewoners en woningzoekenden.

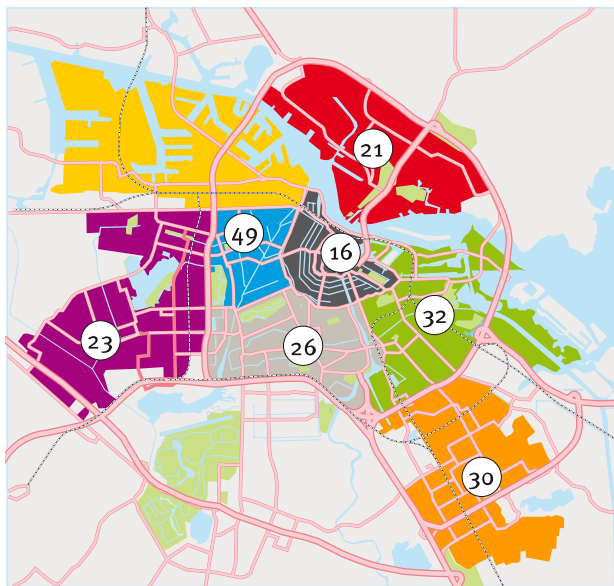
Verkopen uit bestaand bezit

In 2021 heeft Lieven de Key vanuit de toegelaten instelling 197 woningen en 32 parkeerplaatsen verkocht. Van de 197 woningen zijn er 13 aan zittende huurders verkocht. Dit aantal past binnen de afspraken die op federatieniveau zijn gemaakt.

Aantal verkopen bestaand bezit in 2021

| Bedrijf | Type | Amsterdam bestaand bezit | Amsterdam complexgewijs | Totaal |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|
| Lieven de Key DAEB | Zelfstandige woningen | 186 | | 186 |
| | Onzelfstandige woningen | | | 0 |
| | Maatschappelijk onroerend goed | | | 0 |
| | Woonzorg | | | 0 |
| Lieven de Key niet-DAEB | Zelfstandige woningen | 11 | | 11 |
| | Bedrijfsonroerendgoed | 1 | 16 | 17 |
| | Kast/Box | 3 | | 3 |
| | Parkeren | 32 | | 32 |
| Totaal | | 233 | 16 | 249 |

Verkoop woningen per gebied



| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------|
| Stadsdeel Centrum | 16 | 11 |
| Stadsdeel Nieuw-West | 23 | 22 |
| Stadsdeel Noord | 21 | 25 |
| Stadsdeel Oost | 32 | 23 |
| Stadsdeel West | 49 | 30 |
| Stadsdeel Zuid | 26 | 23 |
| Stadsdeel Zuidoost (incl. Diemen) | 30 | 37 |
| Totaal | 197 | 171 |

Complexmatige verkopen

We geven invulling aan de portefeuillestrategie van Lieven de Key door vastgoed en ontwikkelposities die niet passen in de portefeuille af te stoten. De opbrengst investeren we in starterswoningen binnen of net buiten de ring A10.

Omdat Lieven de Key zich richt op woonstarters, willen we 15 seniorencomplexen verkopen aan een of meerdere collegacorporaties. Wij zijn hierover met enkele corporaties in gesprek. Als dit tot resultaat leidt, zullen de complexen in 2022 of 2023 van eigenaar wisselen.

Begin 2021 is De Marel (een perceel grond met bouwplan in Hillegom) via een openbare tender verkocht en geleverd. Medio 2021 is De Keyzer (een zorgcomplex inclusief een aantal commerciële ruimten) eveneens via een openbare tender verkocht. Na goedkeuring van de betrokken stakeholders zal de levering in het eerste kwartaal van 2022 plaatsvinden.

Verkoopomzet

De opbrengsten uit verkoop stellen ons in staat om nieuwbouw uit eigen geld te financieren. De totale verkoopopbrengst in 2021 was € 86,1 miljoen. In 2020 was dat € 61,4 miljoen. In de meerjarenbegroting is de omzet voor individuele verkoop van woningen op € 72,5 miljoen geprognosticeerd. De gerealiseerde omzet uit de verkoop van individuele woningen bedroeg € 81,7 miljoen. Het verschil komt doordat de verkoopprijs hoger was dan begroot. De omzet uit complexmatige verkoop was geprognosticeerd op € 69,9 miljoen. Met een gerealiseerde omzet van € 4,9 miljoen is dat niet gehaald. Complexmatige verkoop is een langdurig en uitgebreid proces en daardoor lastig te voorspellen. Ook de coronacrisis heeft invloed gehad op mogelijkheden om objecten in de markt te zetten.

Organisatie in beweging

Lieven de Key wil een wendbare organisatie zijn. Om onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen waarmaken en om van toegevoegde waarde te zijn in een samenleving die constant in beweging is. Door responsief te zijn kunnen wij goed inspelen op de steeds veranderende vraagstukken in de samenleving. In 2021 hebben we weer stappen gezet om onze manier van rond werken verder in te richten.

5.1 Organisatieontwikkeling

Rond werken

In 2021 werkten we aan de ontwikkeling van de thema's samenwerken, ontmoeten en leren. Deze woorden inspireerden collega's tot elkaar opzoeken, elkaar beter informeren en samen leren. Voorbeelden hiervan zijn het samen verbeteren van het proces van in exploitatie nemen van woningen, het samenwerken om in korte tijd de grote aantallen nieuwe woningen te kunnen verhuren en de interactieve presentatie van de begroting van het planmatig onderhoud door collega's voor collega's.

In mei maakten alle collega's in kleine groepjes kennis met samenwerken, ontmoeten en leren. Dat gebeurde tijdens rondleidingen in ons vernieuwde kantoor. Juist in deze, door de coronamaatregelen, kleine groepjes vonden mooie ontmoetingen en gesprekken plaats. Dit leidde tot drie korte trajecten waarin collega's samen hebben geleerd over succesvol overleggen, over wat ontmoeten eigenlijk is en over hoe je rust kunt aanbrengen in je werk.

Daarnaast liepen er verschillende leertrajecten rondom samenwerken, ontmoeten en leren waarin we steeds aansluiten bij de leerwensen van de collega's. Dat maakt het steeds weer verrassende en inspirerende trajecten die leiden tot onderlinge betrokkenheid, betrokkenheid bij het werk en onderling begrip. De deelnemers groeien in zelfbewustzijn, waardoor meer verbinding ontstaat, problemen eerder worden besproken en minder escalatie nodig is. Er is openheid en leergierigheid. In de groepen werkt dit aanstekelijk. Er ontstaat een gevoel van gezamenlijkheid: we kunnen elkaar helpen en van elkaar leren. Doordat collega's hun eigen potentie en die van collega's meer gebruiken, draagt dit bij aan het realiseren van onze doelen. Het geeft energie en plezier waardoor mensen meer uit elkaar en uit de samenwerking kunnen halen.

Voorrang aan de klant

In 2021 hebben we verder gewerkt aan het vergroten van klantgericht denken en handelen. Dat deden we onder andere met een teamgesprek waarin best practices zijn geïnventariseerd en gedeeld. Vanuit de gedachte dat collega's succesvol gedrag van elkaar leren. Ook was er een opschoonactie voor het beantwoorden van langliggende vragen en verzoeken van huurders en collega's. Met de Goal achiever-methodiek zijn we concreet aan de slag gegaan met dingen die collega's zelf in hun dagelijkse werk kunnen doen om dienstverlening te verbeteren. En we maakten een leerlijn voor beheerders en voor het klantteam. Dit alles heeft ertoe geleid dat het verbeterpotentieel van collega's is aangeboord en de focus op goede dienstverlening blijft.

BEST: een nieuw ERP-systeem

In 2022 gaat Lieven de Key over op een nieuw ERP-systeem. Ons huidige primaire systeem gaat niet meer mee met de tijd. Met een nieuwe motor voor onze informatiesystemen kunnen we gegevens vastleggen conform onze processen en kunnen we data beter ontsluiten of koppelen aan andere systemen. Daarnaast brengen we het aantal systemen waarmee we werken terug, waardoor betere beheersing van de ICT-inrichting mogelijk is. Daarbij houden we rekening met de risico's die de vergaande digitalisering met zich meebrengen. Denk daarbij niet alleen aan cybercrime (data-integriteit, datalekken, hacking) en privacy-issues maar ook aan datakwaliteit of de afhankelijkheid van een beperkt aantal leveranciers in de sector.

Het project BEST startte in 2019. In 2021 is de inrichting getest, zijn proefconversies gedaan en werden koppelingen gelegd met andere systemen. Met het testen stellen we vast of de inrichting zorgt voor het realiseren van onze doelstellingen. De werkzaamheden rond BEST vragen veel van de organisatie. We hebben zorg en aandacht voor degenen die bij dit project betrokken zijn en bewaken de werkdruk die dit naast reguliere werkzaamheden geeft.

5.2 Coronamaatregelen

Ondanks de lockdowns was 2021 geen jaar van stilstand. Integendeel. We zijn trots dat we met aangepaste vormen van samenwerking veel tot stand hebben gebracht. Woonstarters kregen op een veilige manier de sleutel van het recordaantal nieuwbouwwoningen. We waren succesvol bij de voorbereidingen van twee gecompliceerde verbeterprojecten. Met de verkoop van woningen die niet passen in onze wensportefeuille maakten we kopers blij én hadden we geld beschikbaar voor extra planmatig onderhoud. Voor ondernemers in zwaar weer vonden we maatwerkoplossingen. En als ze besloten te stoppen, vonden we weer snel een huurder voor het leegkomende bedrijfsonroerendgoed.

Sommige coronawerkwijzen krijgen een blijvend vervolg. Veel bezichtigingen zijn door de beperkingen op aangepaste manier gedaan. Bij nieuwbouw waren ze vaak alleen mogelijk via internet. Dit bleek goed te werken. Daarom onderzoeken we nu of we dit ook bij verhuur van bestaande woningen kunnen doen. We kijken of we ondersteuning kunnen bieden bij een bezichtiging met een impressie die achteraf nogmaals te bekijken is. Ook het jaar 2021 stond voor een groot deel in het teken van de noodzakelijke coronamaatregelen. Ons coronateam met vertegenwoordigers van alle afdelingen vergaderde telkens de dag na een persconferentie. Zij vertaalden de consequenties van versoepelingen of beperkingen naar de praktijk van ons werk. In een zeer goed gelezen coronamail werden praktische aanwijzingen gecombineerd met de nodige positiviteit. Want bij Lieven de Key is het glas half vol.

Niet alles verliep zoals gewenst. Ons project BEST, waarmee we een nieuw ERP-systeem inrichten, had duidelijk te lijden onder het thuiswerken. Op afstand samenwerken met directe collega's bleek beter te lopen dan zo'n afdelingsoverstijgend project met ook veel externen. Hier hebben we nog een inhaalslag te maken.

Om de werkdruk te managen zijn 10 prioriteiten vastgesteld. Door te accepteren dat niet alles mogelijk was en door keuzes te maken, is focus aangebracht. Dat heeft gewerkt. Al na een paar maanden bleek dat we een aantal punten van de prioriteitenlijst konden schrappen. Dat gaf weer ruimte voor andere zaken.

Zo hebben we aandacht voor gezondheid en veiligheid van collega's en huurders in coronajaar 2021 op een succesvolle manier vorm weten te geven.

5.3 Kerncijfers organisatie

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Gewogen gemiddelde aantal fte met een vast en tijdelijk dienstverband | 327 | 313 |
| Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband (einde boekjaar) | 349 * | 333 |
| Gemiddelde leeftijd | 45 | 46 |
| Gemiddelde diensttijd | 11,5 | 12 |
| Verhouding man/vrouw | 56% - 44% | 59% - 41% |
| Ziekteverzuim (incl. langdurig ziekteverzuim) | 3,9% | 3,9% |
| Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen | 224 | 216 |

**) Van 2 medewerkers is het contract omgezet van tijdelijk naar vast, ze tellen daardoor dubbel mee.*

Wijzigingen personeelsbestand

In 2021 zijn er 49 medewerkers in dienst gekomen. Het totaal aantal medewerkers is gestegen met 13 tot 349 (4,5%). 36 medewerkers hebben Lieven de Key verlaten.

De stijging van het aantal fte ligt voor een belangrijk deel bij Directie & Staf en bij Wonen.

De extra capaciteit bij Directie & Staf is ingezet op organisatieontwikkeling. We werkten aan doorontwikkeling van onze visie op duurzame inzetbaarheid. Daarbij sluiten we aan op onze organisatie-doelen en maken we gebruik van bestaande middelen. De coronamaatregelen zorgden voor een uitbreiding van hybride werken. In het vernieuwde kantoor aan de Hoogte Kadijk zijn daarvoor goede mogelijkheden. Hoe we die gebruiken, is vastgelegd in het waar-je-werkt-beleid.

De groei van het aantal fte bij Wonen is ingezet bij het in beheer nemen van meerdere nieuwbouwcomplexen (Poeldijkstraat, Noorderkwartier, Wormerveerstraat, Houthaven en DC van Hall), het professionaliseren van de fraudeaanpak en de uitwerking van nieuwe beheerconcepten. Daarnaast is de groei te verklaren door de versnelde omzetting van inhuurcontracten naar arbeidscontracten bij het Klantteam. In 2021 ging het om een uitbreiding met 7 collega's. De flexibele inhuur waar met name het Klantteam sterk op leunde, is vanuit de cao beperkt tot maximaal 12 maanden.

Fte per bedrijfs onderdeel

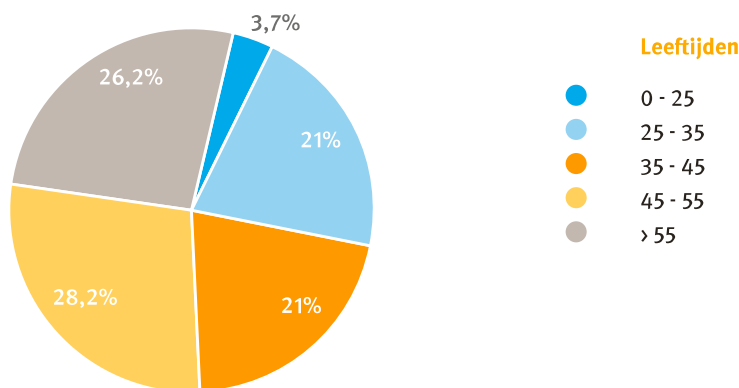
| | Gemiddeld fte 2021 | Gemiddeld fte 2020 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Directie & Staf | 32,6 | 73,9 |
| Financiën & Bedrijfsvoering | 70,9 | 27,5 |
| Wonen | 175,7 | 164,3 |
| Vastgoed | 48,0 | 47,4 |
| Totaal gemiddeld aantal fte | 327 | 313 |

De grote verschillen in het gemiddelde fte tussen 2020 en 2021 bij Directie & Staf en Financiën & Bedrijfsvoering komen door de overheveling van afdelingen van Directie & Staf naar Financiën & Bedrijfsvoering. Het betreft de afdelingen Interne beheersing, ICT, Informatievoorziening, Bedrijfsbureau, Interne Dienst en Juridische Zaken. Deze wijziging is administratief vanaf 1 januari 2021 van kracht.

Fte per leeftijdscategorie

De twee jongste leeftijdscategorieën stegen met 2% binnen het personeelsbestand. De grootste daling zat in de leeftijdscategorieën 35-45 en 45-55. Het aantal medewerkers in beide groepen daalde met 5%. In de oudste leeftijdsgroep vond een stijging van 3% plaats ten opzichte van 2020.

Leeftijdscategorieën 2021



Ziekteverzuim

Het cijfer inclusief langdurig ziekteverzuim is gelijk aan vorig jaar (3,9%). Dit is lager dan het landelijk gemiddelde. De reden daarvoor is lastig te duiden. Het aantal nieuwe langdurige ziektegevallen is vergelijkbaar met vorig jaar. Van de groep langdurig zieken is ruim twee derde binnen 52 weken al deels aan het re-integreren.

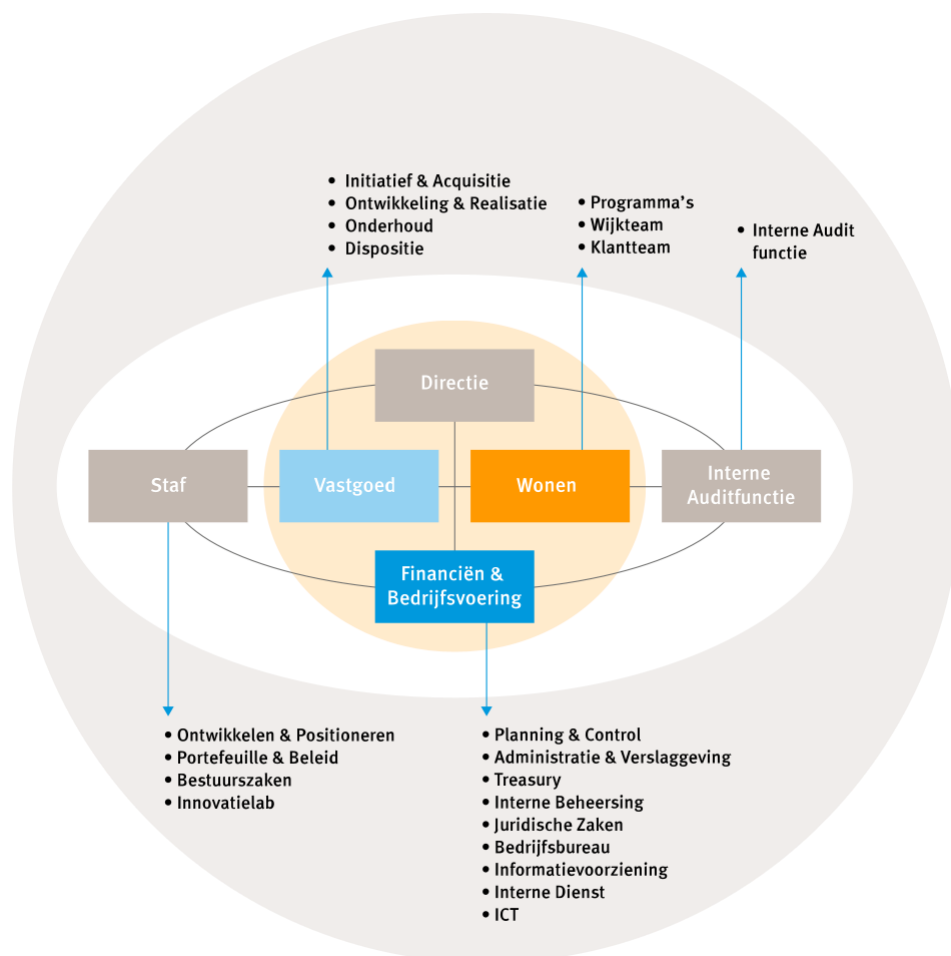
De invloed van corona op het verzuimcijfer liet zich pas aan het eind van het jaar nadrukkelijk zien. Het aantal coronagevallen bij Lieven de Key steeg vanaf november, maar dit waren voornamelijk kortdurende ziektegevallen.

In 2021 waren er vier gevallen waar de verzuimmelding mede een achtergrond had in niet functioneren of niet kunnen voldoen aan de functie-eisen. Drie van deze medewerkers zijn inmiddels uit dienst.

5.4 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur is niet gewijzigd ten opzichte van 2020.

Organogram eind 2021



5.5 Integriteit

| Jaar | Aantal meldingen | Waarvan integriteitsschendingen |
|------|------------------|---------------------------------|
| 2021 | 3 | 3 |
| 2020 | 1 | 1 |
| 2019 | 2 | 1 |
| 2018 | 3 | 1 |

Het jaar 2021 startte in een lockdown en er werd noodgedwongen thuisgewerkt. Net voor de zomer ging de samenleving weer stapsgewijs open en brak er een periode aan dat collega's elkaar konden ontmoeten in de vernieuwde kantooromgeving. Maar die situatie bleef niet. 2021 eindigde zoals het begon: in een lockdown. In 2020 waren we al gewend geraakt aan een andere bedrijfsvoering en werken vanuit huis. Deze veranderende situatie levert een andere dynamiek op waar het over integriteit gaat. De sociale controle die een kantooromgeving met zich meebrengt, is minder aan de orde. Er is in 2021 geen integriteitsmelding ontvangen die zich alleen afspeelde tijdens het thuiswerken.

Het afgelopen jaar zijn er drie integriteitsmeldingen ontvangen. Het betrof meldingen over ongewenste omgangsvormen. De klachtenprocedure is in alle gevallen gevolgd.

Nieuwe vertrouwenspersonen

In 2021 is een externe vertrouwenspersoon toegevoegd aan het team van interne vertrouwenspersonen. Deze vertrouwenspersoon heeft veel ervaring en is gecertificeerd lid van de Landelijke Vereniging van Vertrouwenspersonen. In het laatste kwartaal van 2021 is een nieuwe interne vertrouwenspersoon gevonden, omdat een van de vertrouwenspersonen deze rol na een aantal jaar graag wilde overdragen. Al deze vertrouwenspersonen worden in 2022 (opnieuw) aan de collega's voorgesteld.

5.6 Privacy-beleid en cybersecurity

Privacy en cybersecurity zijn belangrijke thema's en hebben bedrijfsbreed continu aandacht.

Bij privacy lag de focus in de eerste helft van 2021 bij het oppakken van lopende operationele en dringende zaken. Om kennis rondom privacy te vergroten, is een externe partij ingeschakeld waarbij we terecht kunnen voor vakinhoudelijke vragen. Het bestaande procesmanagementsysteem is verbeterd en heeft nu een betere structuur om onze privacy-administratie in op te nemen.

In juli 2021 is een evaluatie opgestart naar de actuele stand van zaken. Deze evaluatie is in december 2021 afgerond en met de betrokkenen doorgenomen. Op basis van de uitkomsten zijn er op hoofdlijnen inmiddels speerpunten geformuleerd. Deze bespreken we in 2022 met de rest van de organisatie. Dit is een belangrijke stap voor het verbeteren van bewustwording rondom privacy bij iedereen.

Voor cybersecurity hanteren we meerdere niveaus van beveiliging. Daarbij gebruiken we verschillende producten die gebaseerd zijn op algemeen geaccepteerde en bewezen standaarden. Met onder andere toegangsbeveiliging en autorisatie zorgen we voor het voorkomen van dataverlies en beperken van schade bij incidenten. Lieven de Key meldt zo nodig datalekken aan de Autoriteit persoonsgegevens en verzorgt de informatievoorziening richting de betrokkenen.

Er zijn in 2021 twee grote beveiligingslekken geconstateerd in softwareproducten die wij gebruiken. Deze zijn snel en adequaat gedicht. We scannen onze IT-omgeving regelmatig op zwakke plekken in de beveiliging. Deze worden geblokkeerd zodra we ze detecteren. De periodieke scans en het monitoren van verdachte verkeersstromen geven aan dat er geen incidenten op dit gebied hebben plaatsgevonden, ook niet door de beveiligingslekken.

5.7 Informatie over onderzoek en ontwikkeling

Lieven de Key is actief bezig met onderzoek en ontwikkeling. We doen mee met het internationale onderzoek UPLIFT in samenwerking met de TU Delft. En wij zijn als eerste woningcorporatie een kenniscentrum gestart. Dat kenniscentrum doet of laat specifiek onderzoek doen naar woonstarters en veerkrachtige buurten. Zo kan Lieven de Key continu inspelen op de veranderende stad Amsterdam en de woonwensen van bewoners.

De investering in het kenniscentrum voor woonstarters heeft in 2021 geleid tot een afgerond bewonersonderzoek in samenwerking met de Amsterdamse corporaties, de start van de evaluatie van het jongerencontract waar onze bijdrage en ons belang groot is en een extern onderzoek naar de rol van woonstarters in Overtoomse Veld. Ook zijn we begonnen met Lieven Leert: dialoog- en kennissessies om externe organisaties te betrekken bij het maatschappelijk debat over onze rol in de stad.

Het is moeilijk voor jongeren om een betaalbare woning te vinden. Wat dat betekent voor woonstarters en voor de stad onderzochten we samen met deskundigen en Amsterdamse buurtgenoten in onze podcastserie Starten in Amsterdam.

<https://actueel.lievendekey.nl/podcast-starten-in-amsterdam/>

5.8 Verslag van de ondernemingsraad

Voor de ondernemingsraad (OR) was 2021 een beweeglijk jaar. Met het aantreden van Karin Verdooren als directeur-bestuurder heeft de OR een nieuw aanspreekpunt. Ook binnen de OR zelf zijn verschillende leden teruggetreden of aangetreden. Gert Wolters is teruggetreden, en Paul Kerkhoven en Sharab Zargar hebben Lieven de Key verlaten. Ook voorzitter Hans Joosten heeft na jaren van brede inzet voor Lieven de Key een functie elders aanvaard. Wij danken deze oud-leden allen voor hun inzet! De vacante functies zijn inmiddels ook weer ingevuld door een nieuwe enthousiaste vertegenwoordiging. De OR is weer (bijna) op sterkte met de nieuwe leden Eveline Bruin, Sisi Chen en Rik Harmsen. De laatste in de rol van voorzitter. En vanaf 17 mei 2021 hebben we onze intrek genomen in een geheel gemoderniseerd hoofdkantoor: een genot om daar te mogen (samen)werken, te ontmoeten en te leren.

Onze samenwerking met de bestuurder

De samenwerking tussen de bestuurder en OR is dit jaar nieuw en wordt als constructief en prettig ervaren. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar dat is het niet. Onderwerpen worden serieus besproken en de vertegenwoordiging van werknemers krijgt aandachtig gehoor met ruimte voor alle opinies en meningen.

Als ondernemingsraad komen we op voor de belangen van alle medewerkers en denken we mee over het ondernemingsbeleid. Veel onderwerpen die dit raakt, worden besproken met de bestuurder.

De belangrijkste onderwerpen waren dit jaar:

- Maatregelen naar aanleiding van het overheidsbeleid rond corona: De OR heeft kritisch meegeluisterd en -gekeken naar de vertaling die het coronacrisisteam gaf van het overheidsbeleid naar organisatiebeleid en maatregelen op de werkvloer. Dit was met name gericht op het recht om te werken: op kantoor, thuis of op locatie, ongeacht of je nu gevaccineerd of ongevaccineerd bent.
- Formulering beleid hybride werken: Door corona is onze werkwijze snel veranderd. De behoefte bestaat om onderling afspraken te maken tussen collega's en binnen teams wat je van elkaar mag verwachten. In 2021 is het waar-je-werkt-beleid in een werkgroep geformuleerd. Deze richtlijn wordt nu uitgerold in de organisatie waarbij leidinggevenden concretere afspraken maken met hun team en individuele teamleden. Twee OR-leden hebben deelgenomen aan de werkgroep en meegedacht.
- Afronding personeels- en aannamebeleid: De maximale duur van een contract voor bepaalde tijd was teruggebracht van vijf naar drie jaar. We vonden het belangrijk dat onzekerheden bij medewerkers werden weggenomen. Inmiddels zijn medewerkers met nog lopende vijfjaarscontracten geïnformeerd over het vervolg en is afgesproken hoe deze contracten omgezet worden naar contracten voor onbepaalde tijd.
- Huisvesting Hoogte Kadijk en wijkkantoren: Voor het kantoor op de Hoogte Kadijk is een pre-Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) opgesteld door een externe adviseur en momenteel wordt een definitieve RI&E uitgevoerd. Aan de hand van de uitkomsten kunnen nog verbeteringen worden doorgevoerd. Ook op project Poeldijkstraat is een werkplek gecreëerd die een RI&E vereiste en deze is uitgevoerd. Daarnaast wordt al enige tijd gesproken over de verplaatsing van wijkkantoor Loenermark naar het Cleyntheater. De OR begrijpt dit initiatief, maar heeft, indien hiertoe besloten wordt, gevraagd naar een professionele aanpak die moet leiden tot arbotechnisch verantwoorde goede en prettige werkplekken. Er leek ook sprake te zijn van een wijkkantoor in het herontwikkelde complex DC van Hall. De eventuele herhuisvesting van wijkkantoren is vooralsnog door de directie geparkeerd om de toegevoegde waarde in het kader van de dienstverlening aan onze huurders te herijken.
- Aanstelling interne en externe vertrouwenspersonen: Naast de interne vertrouwenspersonen is er ook een externe vertrouwenspersoon aangesteld voor werknemers. De afdeling Ontwikkelen & Positioneren heeft aangegeven om actief en periodiek aandacht aan integriteit te besteden. Dit alles in het kader van het creëren van een veilige werkomgeving.
- Beoordeling tijdelijke organisatiewijziging binnen het bedrijfsonderdeel Financiën & Bedrijfsvoering: Dit was nodig in het kader van personeelsbelasting met project BEST, de invoering van het nieuwe ERP-systeem. Er is bij betreffende werknemers nagevraagd of hun belangen voldoende zijn geborgd.
- Beoordeling gesloten benoemingen: Medewerkers worden bij hoge uitzondering, buiten gebruikelijke procedures, rechtstreeks op een functie aangenomen. De OR beoordeelt de redenen en argumentatie.
- Duurzame inzetbaarheid binnen Lieven de Key: Ofwel, hoe gaat het met verloop, verzuim, inzet flexibele arbeidskrachten en interne arbeidsmobiliteit. We monitoren samen met de afdeling O&P hoe onze organisatie het doet in vergelijking met een benchmark van woningbouwcorporaties. Hoe kunnen we aantrekkelijker worden als werkgever in de arbeidsmarkt om de juiste mensen aan te trekken. Waarom zitten er inhuurkrachten op leidinggevende 'key'-posities waar we liever onze eigen medewerkers willen die zich langjarig verbinden met ons waarbij dat ook geen scheve verhoudingen geeft. Dit onderwerp krijgt meer aandacht in 2022.
- Sociaal statuut: De opzet van een sociaal en financieel vangnet wat bij onverhoopte aanpassingen in de organisatie meer zekerheid biedt aan werknemers. De eerste intenties zijn besproken, een vervolg vindt plaats in 2022.

De OR is in het afgelopen jaar bij tal van voorgenomen besluiten van de directie betrokken geweest en heeft haar goedkeuring, al dan niet na een wijziging, gegeven. Tweemaal per jaar vindt een gesprek plaats tussen een afvaardiging van de RvC en een afvaardiging van de OR in afwezigheid van de bestuurder. Ook hier was sprake van een inhoudelijk en constructief gesprek met name over de gepercipieerde veiligheid op de werkvloer. De OR heeft in dit gesprek ook aangegeven dat zij groot belang hecht aan een (spoedige) benoeming van een nieuw RvC-lid met een sterke vastgoedcompetentie na het aftreden van Emile Spek.

Wat zijn onze aandachtspunten voor 2022?

- De OR wil haar zichtbaarheid in de organisatie vergroten en de medewerkers actiever betrekken. Door verdeling van kennisgebieden over duo's wordt de werkdruk verdeeld, wordt de inzet van kennis verbreed en zorgen we dat de vertegenwoordiging goed verankerd is in de breedte van de organisatie.
- Met bijzondere belangstelling worden momenteel de onderhandelingen gevolgd tussen bonden en vertegenwoordiging van werkgevers Aedes omtrent een CAO Woondiensten voor 2022 en 2023. Afhankelijk van de uitkomsten bespreekt de OR de actualisatie van de Aanvullende Arbeidsvoorwaarden 2023 om Lieven de Key te positioneren als een moderne, aantrekkelijke en goede werkgever.
- In 2022 verschuift verder onze aandacht naar vroegtijdig meedenken en mogelijke beïnvloeding op tal van onderwerpen en waar nodig het benutten van het initiatiefrecht. Dit maakt de OR-taak effectiever, prettiger in samenwerking met de bestuurder en interessanter voor de individuele OR-leden.

De OR ziet een goede inhoudelijke vertegenwoordiging van werknemersbelangen en een constructieve samenwerking met de bestuurder in 2022 met vertrouwen tegemoet. De continu veranderende omstandigheden in de markt en maatschappij maakt onze taak bepaald niet saai.

Samenstelling ondernemingsraad eind 2021

| Naam | Functie |
|-------------------|-----------------|
| Rik Harmsen | Voorzitter |
| Lia Ent | Secretaris |
| Floor Grotendorst | Vice-voorzitter |
| Eddie Grootes | Lid |
| Karin Nies | Lid |
| Mario te Slaa | Lid |
| Deborah Kamman | Lid |
| Eveline Bruin | Lid |
| Sisi Chen | Lid |
| Vacant | |

Financiële continuïteit

Goed rentmeesterschap van ons financiële vermogen zorgt ervoor dat onze huurders betaalbaar kunnen blijven wonen. Vanuit dit principe heeft Lieven de Key ook in 2021 keuzes gemaakt. De financiële sturing is eenvoudig: zorg ervoor dat uit de huuropbrengst in ieder geval onderhoud en woningverbetering kan worden betaald en financier de nieuwbouw uit verkoopopbrengsten. Door daarbij steeds minder te lenen en dus geen rente te betalen, leveren de huuropbrengsten uit nieuwbouw een steeds betere geldstroom op voor onderhoud en de verbetering van de bestaande woningvoorraad. De ratio's laten in 2021 een gezonde basis zien. Het voornemen om de verhuurderheffing af te schaffen, zorgt dat Lieven de Key de opgaven voor de kwaliteit van het bestaand bezit en de verduurzaming kan versnellen.

6.1 Uitgangspunten financieel beleid

Het financieel beleid van Lieven de Key is gericht op continuïteit en daarmee ondersteunend aan onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Dit doen we langs vier thema's.

Optimalisatie van het verhuurresultaat

Continue aandacht voor optimalisatie van het verhuurresultaat blijft van belang in ons dagelijks handelen. Zo zijn we ook in de toekomst in staat om de investeringen in de kwaliteit van het bestaande bezit uit eigen middelen te financieren en waar mogelijk de investeringen te vergroten. Dat geven we als volgt invulling:

- We hebben en houden aandacht voor procesoptimalisaties waardoor we minder kosten hebben of opbrengsten niet weglekken. Voorbeelden hiervan zijn de procesverbetering bij VvE's, de continue aandacht voor de sturing op huurdering en huurachterstanden en het kwalitatief sturen op onze formatie.
- We lossen bestaande externe leningen af en financieren nieuwe investeringen zo veel mogelijk met eigen middelen. Zo daalt het bedrag aan betaalde rente.
- We hebben en houden aandacht voor het optimaliseren van fiscale kasstromen. Speerpunten hierin zijn kortingen op de verhuurderheffing vanwege nieuwbouw en investeringen in verduurzaming die leiden tot investeringsaftrek in de vennootschapsbelasting.

Financiering van woningverbeteringen uit het verhuurresultaat

Uit het verhuurresultaat financieren we woningverbeteringen in onze bestaande bouw. De komende jaren neemt dit bedrag toe doordat we woningen bijbouwen. Om de juiste prioriteitstelling te maken, werken we intern met een doorkijk van vijftien jaar op de benodigde investeringen in de vastgoedportefeuille. Deze inschatting wordt in 2022 geactualiseerd.

Opbrengst van verkoop investeren in nieuwbouw

Wij verkopen actief woningen uit het bestaand bezit die niet aansluiten bij onze koers. Vanuit deze kasstroom financieren we investeringen in nieuwbouw. Door de verkoop van grote woningen en het terugbouwen van kleinere woningen, ontvangen we per saldo meer huuropbrengsten. Deze factor is de afgelopen jaren door stijgende bouwkosten gedaald. Momenteel ligt de factor op circa 1,5.

Ook ontvangen we korting op de verhuurderheffing voor opgeleverde nieuwbouw. De nieuwbouw draagt daarmee op deze twee manieren financieel bij aan de verbetering van ons verhuurresultaat.

Bijdrage van de niet-DAEB-tak en Lieven de Stad aan de financiële sturing

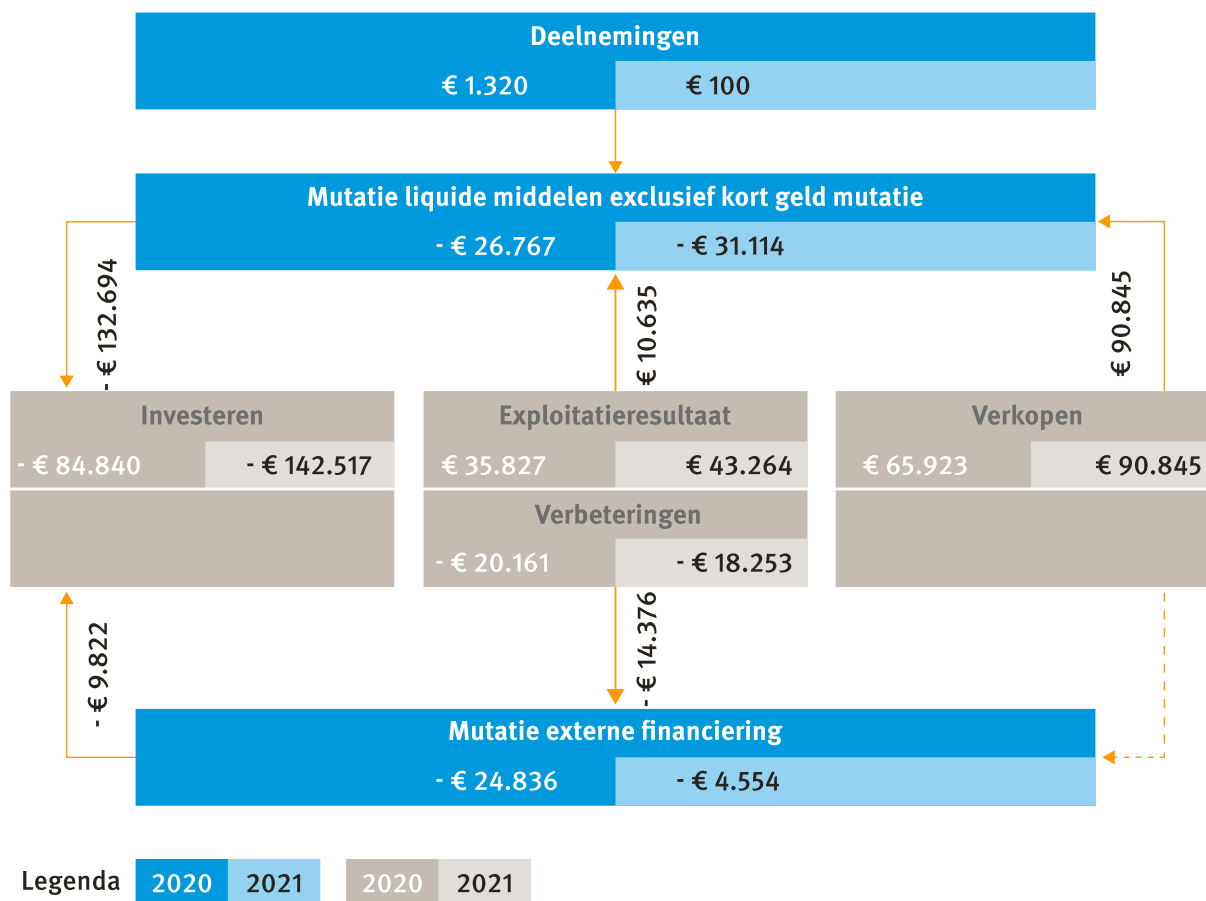
De verhuur- en verkoopresultaten van zowel de niet-DAEB-tak als Lieven de Stad worden gebruikt om de interne leenovereenkomst met de DAEB-tak af te lossen. Hierdoor is de DAEB-tak in staat om haar ambities voor woningverbetering en nieuwbouw met eigen middelen te bekostigen. Onze verbindingenstructuur draagt zo bij aan onze maatschappelijke opgave.

We beheersen deze thema's op strategisch/tactisch niveau volgens de beleidsachtbaan. Op tactisch/operationeel niveau beheersen we de thema's door sturing op kasstromen. De sturing op kasstromen is gericht op het beschikbaar hebben en houden van voldoende (eigen) middelen om aan onze financiële verplichtingen te blijven voldoen.

6.2 Uitwerking financiële sturing in 2021

In de onderstaande figuur staat de herkomst en besteding van middelen in 2021 van Lieven de Key (geconsolideerd).

Bedragen x € 1 miljoen



Kasstromen

Uit het verhuurresultaat (€ 43,3 miljoen) zijn de investeringen in bestaand bezit gefinancierd (€ 18,3 miljoen), de aflossingsverplichtingen van externe financieringen betaald (€ 14,4 miljoen) en is een deel van de nieuwbouw en aankopen gefinancierd (€ 10,6 miljoen). Uit de verkoopopbrengst (€ 90,9 miljoen), het aandeel deelnemingen (€ 0,1 miljoen), de aanwezige liquide middelen (€ 31,1 miljoen) en aangetrokken financiering (€ 9,8 miljoen) is het restant van de nieuwbouw en aankopen bekostigd (€ 131,9 miljoen).

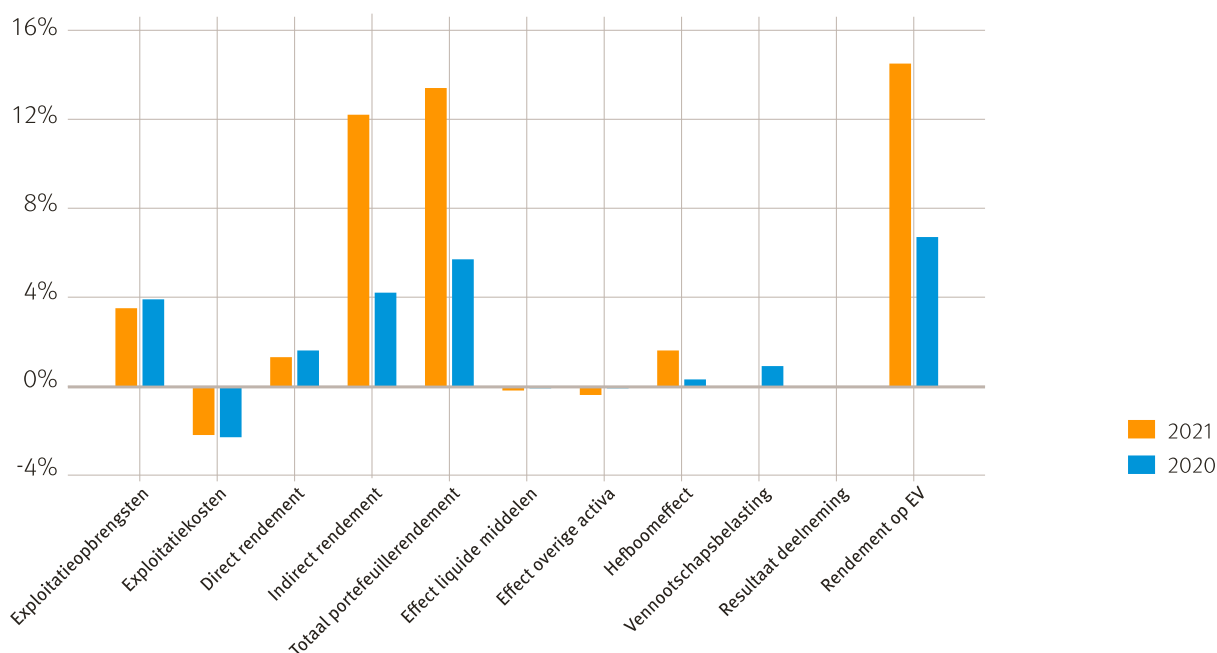
Liquide middelen

Per saldo is de stand van de liquide middelen (inclusief kortgeldmutatie) in 2021 afgenomen met € 30,8 miljoen ten opzichte van 2020. De afname van de liquide middelen weerspiegelt de omvangrijke nieuwbouw- en aankoopportefeuille van Lieven de Key.

De eindstand van € 83,6 miljoen ligt boven de 10%-norm (€ 21,3 miljoen) van het WSW. Tegenover deze stand staat op 31 december 2021 een bedrag van € 195,8 miljoen waarvoor al verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop en renovatie zijn aangegaan.

6.3 Gerealiseerd rendement

Gerealiseerd rendement 2021



Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2021 is 14,5% (2020: 6,7%). Dit ligt dus ruim boven de norm van 1% boven inflatie; de inflatie over 2021 was 2,7% (2020: 1,4%). Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen ontstaat door zowel het indirect rendement (het rendement dat is opgesloten in onze stenen) als het direct rendement op onze exploitatie.

Het direct rendement op het vastgoed van 1,3% is lager dan het inflatiepercentage over 2021 en daalt ten opzichte van 2020 (1,6%).

Het verhuurresultaat (exclusief financieringslasten) is ten opzichte van 2020 gedaald van € 94,9 miljoen naar € 83,8 miljoen. De belangrijkste ontwikkelingen in het verhuurresultaat zijn:

- Lagere huuropbrengsten van € 7,2 miljoen door een daling van het verhuurresultaat door de Wet eenmalige huurverlaging 2021 en de taakoverdracht in december 2020 van ons bezit in Zandvoort aan Pré Wonen wordt in 2021 zichtbaar in het rendement.
- De exploitatiekosten stijging in 2021 met € 3,9 miljoen. Een aantal ontwikkelingen is hierin met name opvallend:
 - De overige directe operationele lasten exploitatie bezit dalen in 2021 met € 10,3 miljoen. Dit is met name het gevolg van de daling in de verhuurderheffing over 2021. In 2021 is voor circa € 6,2 miljoen gebruikgemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing bij de oplevering van nieuwbouwproject Noorddok.
 - Stijging van de overige organisatiekosten met circa € 15 miljoen door de volkshuisvestelijke bijdrage aan de Vestia-leningruil van € 15,6 miljoen in 2021.
 - De onderhoudslasten als onderdeel van de exploitatiekosten liggen in lijn met 2020.

Het gerealiseerde indirect rendement is 12,2% (2020: 4,2%). Dit bestaat uit de posten mutatie actuele waarde, overige waardeveranderingen en verkoop bestaande bouw en nieuwbouw.

De mutatie actuele waarde in de jaarrekening is gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. In 2021 is deze waarde met 15,0% gestegen (2020: 8,2%). Dit is in lijn met de ontwikkeling van de verkoopprijzen op de Amsterdamse woningmarkt.

Het rendement op eigen vermogen stijgt met 7,8%. Dit is met name het gevolg van de herwaardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat, wat leidt tot toename van het eigen vermogen.

Vennootschapsbelasting

In de afgelopen jaren heeft Lieven de Key op diverse onderwerpen vooroverleg gevoerd met de Belastingdienst. Dit heeft ertoe geleid dat in de aangifte 2018 een fiscale voorziening voor groot onderhoud is verantwoord. Verder zijn de fiscale consequenties rondom de taakoverdracht in Zandvoort afgestemd. Dit leidt eveneens in 2021 tot compensabele verliezen. Voor deze compensabele verliezen is in de jaarrekening een actieve latente gevormd, samen met de latente belastingvordering voor de voorziening groot onderhoud. In de geconsolideerde jaarrekening is een uitgebreide toelichting bij de post latente belastingvordering opgenomen.

Deelnemingen

Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2021 is € 0,6 miljoen negatief. Dit resultaat is gedaald ten opzichte van 2020 (€ 1,3 miljoen positief). In 2020 was in de jaarrekening van VOF Ibba de waardering van de activa van circa € 3 miljoen herzien. In 2021 heeft dat zich niet voorgedaan. De ontwikkelingen van de deelneming Beurs van Berlage hadden in 2021 een negatieve impact op het resultaat deelnemingen.

Korting Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV)

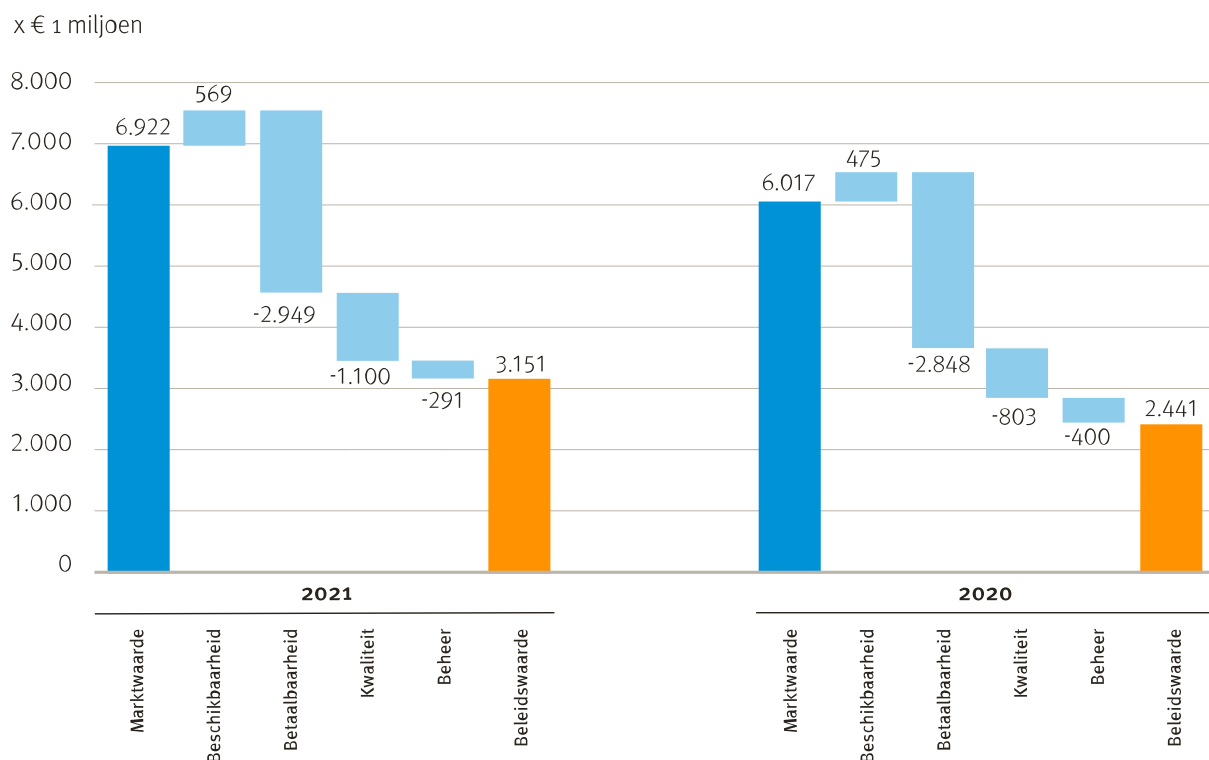
| x € 1.000 | dPi | Gerealiseerde korting | Verrekend met aangifte verhuurderheffing in jaar |
|---------------|----------------|-----------------------|--|
| Projectnaam | | | |
| Noorddok | € 6.180 | € 6.160 | 2021 |
| Totaal | € 6.180 | € 6.160 | |

De beschikking voor project Noorddok is ontvangen. De verkregen korting is verrekend met de af te dragen verhuurderheffing.

6.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde

Het positieve resultaat over 2021 van € 846 miljoen versterkt het weerstandsvermogen van Lieven de Key. Het eigen vermogen stijgt van € 5.419 miljoen eind 2020 naar € 6.265 miljoen eind 2021. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij uitkeerbaar. Het grootste deel is opgesloten in de stenen (de herwaarderingsreserve). Eind 2021 was dat 79% van het eigen vermogen. Ter vergelijking: in 2020 was dat 77% van het vermogen.

Vergelijking marktwaarde verhuurde staat - beleidswaarde



Het vastgoed van woningcorporaties moet wettelijk worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering brengt de maatschappelijke keuzes die Lieven de Key dagelijks maakt niet tot uitdrukking. Wij zijn immers geen belegger maar kiezen in onze portefeuillestrategie en meerjarenbegroting voor maatschappelijke inzet en voor doorexploiteren van ons bezit. De waardering op beleidswaarde weerspiegelt onze inzet beter. Als we het vastgoed zouden waarderen tegen beleidswaarde dan zou het eigen vermogen € 2.494 miljoen zijn.

De marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening 2021 is € 6.922 miljoen. De beleidswaarde is € 3.771 miljoen lager, namelijk € 3.151 miljoen. Voor het verschil tussen deze twee waarderingen zijn de volgende verklaringen:

- **Beschikbaarheid:** De marktwaarde in verhuurde staat is het bedrag dat het vastgoed zal opbrengen in de markt waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. Om de marktwaarde in verhuurde staat te bepalen, berekenen we per complex een verkoopscenario en een doorexpluatiescenario. Daarna waarderen we het vastgoed per complex tegen de hoogste van deze twee scenario's. In werkelijkheid zullen we het overgrote deel van ons bezit langdurig exploiteren om het beschikbaar te houden voor de doelgroep.
In de beleidswaarde wordt voor alle woningen de waarde conform doorexpluatiescenario opgenomen, ongeacht het meest gunstige scenario. Hierdoor vindt er een afslag plaats ten opzichte van de marktwaarde. In 2021 is het aantal complexen met een verkoopscenario gestegen van 15% naar 50%. Dit zorgt voor een afslag van circa € 422 miljoen op de beleidswaarde.
Ook is er in de beleidswaarde geen sprake van overdracht van het bezit en wordt er gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting (8%) en overdrachtskosten (1%) in de marktwaarde. Hierdoor stijgt de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde met € 997 miljoen. Daarnaast is er een correctie overige van € 6 miljoen negatief. Voor Lieven de Key geconsolideerd is het gecombineerde effect een stijging van de beleidswaarde van € 569 miljoen ten opzichte van de marktwaarde.
- **Betaalbaarheid:** De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van markthuren. Met gemeenten en huurdersorganisaties maken wij afspraken over de betaalbaarheid van onze woningen. Verder hebben we als corporatie te maken met wet- en regelgeving, waaronder passend toewijzen. Dat leggen we vast in ons huurbeleid. De afslag op de marktwaarde in verhuurde staat als gevolg van ons eigen huurbeleid bedraagt -/- € 2.949 miljoen.
- **Kwaliteit:** Marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerd onderhoud per type woning en een restwaarde aan het eind van de standaard levensduur. In de beleidswaarde gaan we uit van het daadwerkelijke onderhoud dat wij gedurende de levensduur van het bezit uitvoeren. We hanteren een periode van 30 jaar om de gemiddelde onderhoudsnorm te berekenen. Het effect daarvan bedraagt -/- € 1.100 miljoen.
- **Beheer:** De beheerlasten in de marktwaarde in verhuurde staat zijn gebaseerd op genormeerde bedragen. Deze doen geen recht aan het specifieke karakter van de opgave van woningcorporaties. In de beleidswaarde worden de beheerlasten ingerekend die bij het beleid van Lieven de Key horen. Het effect hiervan is -/- € 291 miljoen.

Voor een uitgebreide toelichting op het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde verwijzen wij naar het hoofdstuk beleidswaarde in de toelichting op de balans in de jaarrekening.

6.5 Financiële kengetallen

| Lieven de Key TI | Norm | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ICR (Interest Coverage Ratio) | > 1,4 | 2,1 | 2,2 | 2,3 | 2,5 | 2,4 | 2,5 |
| Loan to Value (beleidswaarde) | < 85% | 34,5% | 32,9% | 33,0% | 32,3% | 28,3% | 27,5% |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | > 15% | 69,6% | 71,4% | 72,4% | 72,7% | 73,9% | 75,7% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | < 70% | 27,3% | 23,4% | 23,2% | 22,4% | 20,5% | 19,1% |
| Onderpandratio | < 70% | 30,6% | 25,8% | 25,5% | 24,6% | 22,5% | 21,0% |

| DAEB | Norm | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ICR (Interest Coverage Ratio) | > 1,4 | 1,9 | 1,7 | 1,8 | 2,0 | 1,9 | 1,9 |
| Loan to Value (beleidswaarde) | < 85% | 42,0% | 40,1% | 40,4% | 39,4% | 34,4% | 33,2% |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | > 15% | 69,1% | 71,6% | 72,6% | 72,9% | 74,1% | 75,8% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | < 70% | 29,4% | 25,3% | 25,1% | 24,3% | 22,4% | 21,0% |
| Onderpandratio | nvt | nvt | nvt | nvt | nvt | nvt | nvt |

| Niet-DAEB | Norm | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ICR (Interest Coverage Ratio) | > 1,8 | 6,3 | 8,7 | 36,8 | 42,8 | 57,6 | 184,3 |
| Loan to Value (beleidswaarde) | < 75% | 7,4% | 4,2% | 3,6% | 2,9% | 0,8% | 0,0% |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | > 40% | 91,7% | 96,4% | 97,2% | 97,7% | 98,9% | 99,4% |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | < 70% | 7,1% | 4,0% | 3,3% | 2,6% | 0,7% | 0,0% |
| Onderpandratio | nvt | nvt | nvt | nvt | nvt | nvt | nvt |

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat Lieven de Key voldoet aan alle door de toezichthouder gestelde normen. De ICR in de niet-DAEB-tak stijgt in meerjarenperspectief door een aflossing van de interne lening. Hierdoor is er een daling van de rente-uitgaven.

6.6 Toekomstverwachtingen

Afschaffing verhuurderheffing

De afgelopen jaren hebben we steeds aangegeven dat de middelen uit exploitatie onvoldoende zijn om al onze noodzakelijke ambities te financieren. Met de afschaffing van de verhuurderheffing komen er middelen vrij om onze opgaven te versnellen. Lieven de Key richt zich daarbij in eerste instantie op investeringen in de kwaliteit van het bestaande bezit en de verduurzaming. Intern is gestart met de actualisatie van onze 15-jaarsprognose voor investeringen in bestaand bezit. Ook stellen we in 2022 ons energietransitieplan vast. In 2022 kijken we in hoeverre we aanvullende duurzaamheidsingrepen kunnen realiseren bij reeds gepland planmatig onderhoud. Anderzijds overwegen we het bedrag aan planmatig onderhoud te verhogen door projecten uit 2023 naar voren te halen. Zo verhogen we de uitgaven in 2022 rekening houdend met het bedrag aan verlaging van de verhuurderheffing.

Om de versnelling van onze opgaven daadwerkelijk te realiseren is een aantal zaken van belang:

- Voldoende medewerkers om het werk te plannen en te monitoren.
- Processen optimaliseren, werkwijzen standaardiseren en doorlooptijden van projecten beheersen.
- Voldoende aannemers selecteren die het werk binnen de planning kunnen uitvoeren.

In gesprek over ons antwoord op maatschappelijke trends en ontwikkelingen

In 2022 polijsten we onze koers en evalueren we ons verdienmodel. De focus en scherpe keuzes binnen onze koers hebben de afgelopen jaren veel opgeleverd. De trends en ontwikkelingen die we zien, vragen om verdiepende gesprekken en responsief handelen om resultaatgericht de koers verder te brengen. Hoe dragen wij de komende jaren samen met partners bij aan de dynamiek van Amsterdam in verbinding met de opgaven van de stad. Hoe houden we balans in de aandacht voor onze zittende huurders, de bestaande en nieuwe voorraad en de dienstverlening die wij leveren?

Bij de evaluatie van ons verdienmodel staan onder andere de volgende vragen centraal:

- Welk effect heeft het rijksbeleid om sociale woningen betaalbaar te houden op ons verhuurresultaat?
- Zijn we in staat om vanuit ons verhuurresultaat onze opgave in bestaand bezit te financieren?
- In hoeverre willen we voor het realiseren van nieuwbouw in hoge mate afhankelijk zijn van verkopen?

De resultaten van deze onderzoeken worden zichtbaar in onze meerjarenbegroting 2023-2027. Op basis daarvan zullen we ons bod voorbereiden voor de nieuwe samenwerkingsafspraken.

Implementatie van onze visie op digitalisering

In 2021 hebben we een visie op digitalisering opgesteld. In 2022 gaan we deze visie breed communiceren. In ons jaarplan 2022 hebben we goede dienstverlening centraal gesteld. Digitalisering kan een middel zijn bij het optimaliseren van onze processen en dat moet de dienstverlening ten goede komen.

In 2019 zijn we gestart met het project BEST om onze kernadministraties huur, onderhoud, projecten en financiële administratie samen te voegen in één pakket. In 2022 willen we daadwerkelijk live. Daarna maken we afspraken met de leverancier voor een verdere doorontwikkeling van het pakket.

Oorlogssituatie Oekraïne en mondiale gevolgen

De oorlogssituatie in Oekraïne heeft een behoorlijke impact op de voortgang in de bouw. De levering van grond- en bouwstoffen en de enorme stijging van de energieprijzen hebben op dit moment aanzienlijke consequenties op door ons nog af te sluiten aanneemovereenkomsten. Nieuwe staalleveranties worden geannuleerd en de verdere stijging van de energieprijzen heeft onder meer gevolgen voor de bouwmaterialenproductie zoals bakstenen en de transportsector. Bouwend Nederland adviseert haar leden om deze risico's zo veel mogelijk te verleggen en verzoekt opdrachtgevers coulant te zijn en mee te denken met oplossingen.

Ook Lieven de Key loopt op dit moment tegen stagnatie van de voortgang van enkele projecten aan. Dit geldt onder andere voor de aanbesteding van verbeter- en nieuwbouwprojecten. De start bouw van diverse projecten is in 2022 gepland maar de gunning en bouwduur staan hierdoor mogelijk ter discussie. De bouwduur kan zelfs bij al gegunde projecten ter discussie komen te staan.

Ten aanzien van planmatig onderhoud verwachten we vooralsnog geen problemen. Lieven de Key monitort de situatie nauwgezet en zal tijdig beheersmaatregelen treffen om de risico's voor Lieven de Key zo veel mogelijk te beperken. Op dit moment is niet te overzien hoe lang de situatie zal voortduren en of er daarna herstel of blijvende krapte zal bestaan.

Gevolgen coronacrisis

Net als in 2020 ontkwamen we in 2021 niet aan de coronacrisis. Dit had de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zo veel mogelijk te continueren.

Deze crisis zal in de toekomst ook impact hebben op Lieven de Key. De coronamaatregelen hebben mogelijk de volgende (economische) effecten:

- Het betalingsgedrag van onze huurders, vooralsnog met name in de niet-DAEB-tak, kan als gevolg van het aflopen van de verschillende steunregelingen verslechteren. In 2021 was het percentage huurachterstand met 0,2% echter nog historisch laag.
- De afname in de groei van de (markt)huren, wat effect heeft op de ontwikkeling van de huuropbrengsten. Gedurende 2021 is geen daling van de huurprijzen in de vrije sector geconstateerd maar dat kunnen we in de toekomst niet uitsluiten.
- De verhoging van belastingen om de gemeentelijke begrotingen te laten sluiten. Dit heeft gevolgen voor de ontwikkeling van ons verhuurresultaat.
- De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie, wat effect heeft op inkomende kasstromen uit verkopen. In 2021 hebben we gegeven de aanhoudende krapte op de woningmarkt, de onverminderd sterke vraag en het beperkte aanbod van bestaande en nieuwe woningen een aanzienlijke waardestijging geconstateerd.
- Het investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen, zoals aannemers, gemeenten en bij renovatie en dagelijks onderhoud ook onze huurders.
- De renteontwikkeling die effect heeft op renteherzieningen en op de waardering van het vastgoed. Beide hebben invloed op onze leningencapaciteit.

Bij Lieven de Key liggen continuïteitsproblemen als gevolg van corona niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.
- We beschikken over voldoende eigen middelen.
- De aangekondigde opheffing van de verhuurderheffing biedt aanzienlijke aanvullende financiële ruimte.

Wij achten dat de reeds ingerekende scenario's in de meerjarenbegroting 2022-2026 samen met de positieve effecten de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing, voldoende inzicht geven in de eventuele financiële risico's en kansen en beheersmaatregelen hierop. Voorzichtigheidshalve zijn er wel scenario's doorgerekend die de impact inschatten op de beleidswaarde van mogelijke beperkingen van de toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen.

Prioriteiten en vastgoedsturing

De middelen uit exploitatie zijn onvoldoende om al onze ambities te financieren. De afdrachten aan het Rijk voor de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting drukken onze kasstromen flink. De bouwkosten blijven fors.

Voor de financiering van onze nieuwbouwpoging zijn we afhankelijk van verkoop van ons bezit. Ook als de verkoop de komende periode stagneert, kunnen we onze ambities voor de periode 2022-2026 realiseren. We gaan dan extra lenen. Om de verkoop niet te laten stagneren, vergroten we de verkoopvijver in zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak. En we verkopen gehele complexen die niet passen bij onze koers.

We maken bewuste keuzes tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Ook Lieven de Key moet prioriteiten stellen in wat we doen en wat we niet doen. Voor kwaliteitsverbetering van onze woningvoorraad investeren we de komende jaren aanzienlijk in ingrijpende verbetering van een aantal complexen in Nieuw-West en Noord. Ook gaat - op basis van het verkoopconvenant - een flink deel van onze investeringen naar VvE's. Daarnaast investeren we in de basiskwaliteit van de woningen. De komende jaren staat daarin brandveiligheid centraal. In alle woningen waar ze nog niet aanwezig zijn, worden rookmelders geplaatst. En stapsgewijs brengen we de vooroorlogse woningvoorraad op het nieuwbouwniveau van '60 minuten brandwerend'. Dat heeft als positief bijeffect dat ook de energetische en geluidsisolatie verbetert.

Op het gebied van de energietransitie in de woningvoorraad neemt de bijdrage van Lieven de Key toe. Het koken wordt steeds meer elektrisch en we investeren in zonnepanelen op onze daken. Tegelijkertijd zoeken we naar energetische innovaties, bijvoorbeeld met warmtenetten. We onderzoeken het gebruik van riothermie.

6.7 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Financiële instrumenten

Algemeen

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

De toegelaten instelling zet geen afgeleide financiële instrumenten in.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico bij vorderingen langer dan 1 jaar is afgerond € 1,0 miljoen (2020: € 1,1 miljoen). Vrijwel het gehele bedrag heeft betrekking op gedeeld eigendom van verkochte woningen. Rekening houdend met de waardevastheid van het vastgoed is het risico beperkt.

Het maximale kredietrisico bij vorderingen korter dan 1 jaar is € 83,2 miljoen (2020: € 76,8 miljoen). In dit bedrag is voor € 42,9 miljoen (2020: € 43,9 miljoen) aan vooruitbetaalde kosten aan VvE's opgenomen. Dit bedrag is gespreid over veel verschillende VvE's. In de reglementen van VvE's is opgenomen dat bedragen niet zonder besluitvorming voor andere doeleinden kunnen worden aangewend. Het kredietrisico is gering. Voor € 15,3 miljoen heeft het kredietrisico betrekking op de vordering uit hoofde van de verhuurderheffing (2020: € 7,3 miljoen). Ook dit risico is gering. Het kredietrisico op liquide middelen bedraagt € 83,6 miljoen (2020: € 114,4 miljoen).

Mitigerende aspecten

- De vorderingen op huurdebiteuren van € 2,6 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken. Deze banken hebben een rating van ten minste A volgens minstens twee van de drie ratingbureau's (Moody's, Fitch en Standard & Poor's).

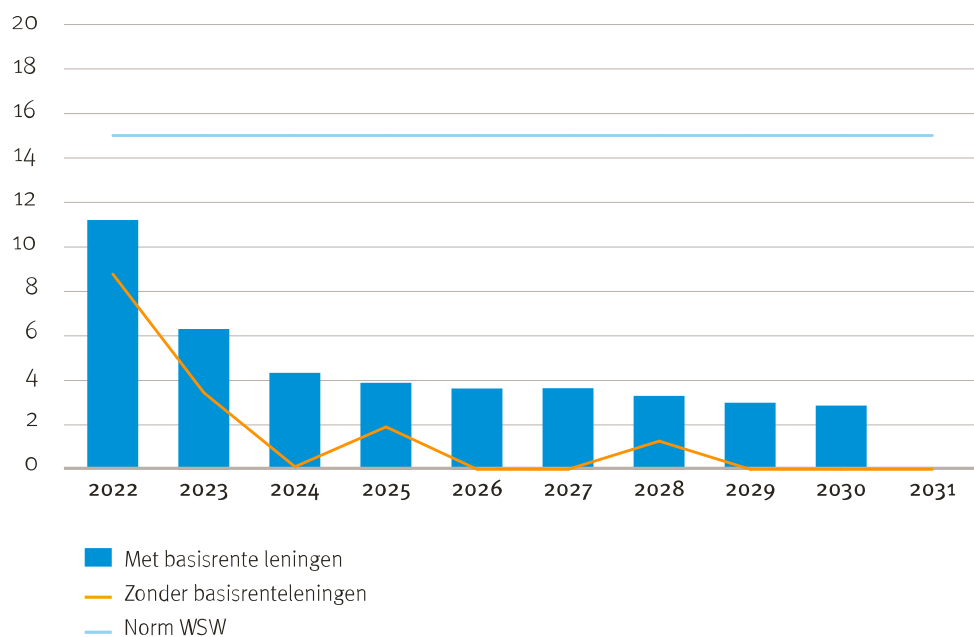
Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is erop gericht om flexibiliteit van de leningenportefeuille op middellange termijn te vergroten. Het renterisico (in percentage van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) is als volgt berekend:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Ontwikkeling renterisico



Het renterisico wordt berekend door de som van de eindaflossingen en vervroegde eindaflossingen, de leningen die een renteaanpassing kennen en 50% van de basisrenteleningen die een opslagherziening kennen te delen door het uitstaande leningenvolume. Lieven de Key hanteert hiervoor een norm van maximaal 15%.

Het renterisico van de leningenportefeuille is in absolute bedragen maximaal € 129,5 miljoen in 2022 en € 85,6 miljoen in 2023. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat basisrenteleningen slechts voor 50% meetellen in het berekenen van het renterisico zoals weergegeven in bovenstaande figuur.

Onderverdeling bedragen renterisico in de leningenportefeuille

| <i>Bedragen x € 1 miljoen</i> | 2022 | 2023 |
|---|--------------|-------------|
| Renteconversie regulier | 83,5 | 32,1 |
| Renteconversie op de variabele roll-overleningen | - | - |
| Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen | 46,0 | 53,5 |
| Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden | - | - |
| Stand per 31 december | 129,5 | 85,6 |

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is erop gericht om haar investeringen zo veel mogelijk met eigen middelen te financieren. Daarmee verminderen we het renterisico in de exploitatie op de lange termijn.

Valutarisico

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

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beursgenoteerde- en niet-beursgenoteerde aandelen en loopt dus geen prijrisico.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie met opvolgende liquiditeitsbegrotingen. De directie ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat voldoende financiële ruimte onder de borging van het WSW beschikbaar blijft.

Concentratie liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen. Er is aandacht voor de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.

Instellingen waarbij leningen zijn afgesloten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | Leningen overheid en banken |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten | 524.317 |
| Nederlandse Waterschapsbank N.V. | 448.992 |
| Stand per 31 december 2021 | 973.309 |

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

Mitigerende maatregelen

De toegelaten instelling ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn van ten minste € 40 miljoen. Deze risicobuffer is nodig om altijd aan betalingsverplichtingen op korte termijn te kunnen voldoen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet voorspelbaar zijn, zoals natuurrampen.

De buffer bestaat uit circa € 22 miljoen liquide bankstand en € 18 miljoen kredietfaciliteit van onze huisbank.

Onze kredietfaciliteit is een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 18 miljoen. De te betalen rente bedraagt Euribor plus 150 basispunten (2020: Euribor plus 150 basispunten)

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. De reële waarde van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten is als volgt:

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt eind 2021 € 1.753,6 miljoen (2020: € 1.982,5 miljoen). Dit is gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van een disconteringsvoet gelijk aan de IRS-curve op 31 december 2021. De boekwaarde hiervan is eind 2021 € 958,0 miljoen (2020 € 962,2 miljoen).

In de meerjarenbegroting 2022-2026 zijn afdoende beheersmaatregelen genomen om de weerbaarheid en de continuïteit van onze organisatie te borgen. Op basis van de uitgevoerde analyse schatten wij in dat de huidige situatie en ontwikkelingen van (zeer) beperkte invloed zijn op de financiële situatie en de financiële continuïteit. Wij achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend.

6.8 Risico's ten aanzien van financiële verslaggeving

Risico's bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat

Lieven de Key waardeert haar vastgoed in exploitatie conform de Woningwet op marktwaarde in verhuurde staat. Aangezien het hierbij gaat om een inschatting van toekomstige marktontwikkelingen, bestaat er een beperkt risico van subjectiviteit. Het door Lieven de Key gehanteerde proces bij het opstellen van de marktwaarde staat echter borg voor de kwaliteit bij waarderingsvraagstukken. Hierdoor wordt de uitkomst zo veel mogelijk geobjectiveerd.

Belangrijke zaken die hierbij een rol spelen zijn:

- **Taxatie:** de taxateur maakt jaarlijks een volledige taxatie voor een derde deel van de woningportefeuille. Het overige twee derde deel van de woningportefeuille wordt intern gewaardeerd. De volledige portefeuille van bedrijfsonroerendgoed en parkeerplaatsen zijn gewaardeerd door de externe taxateur.
- **Organisatie:** binnen de organisatie zijn de verschillende rollen (vastgoedmanager, hoofd vastgoedsturing, P&C-manager) bij verschillende mensen belegd.

Goed bestuur en risico's in kaart

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

7.1 Governance

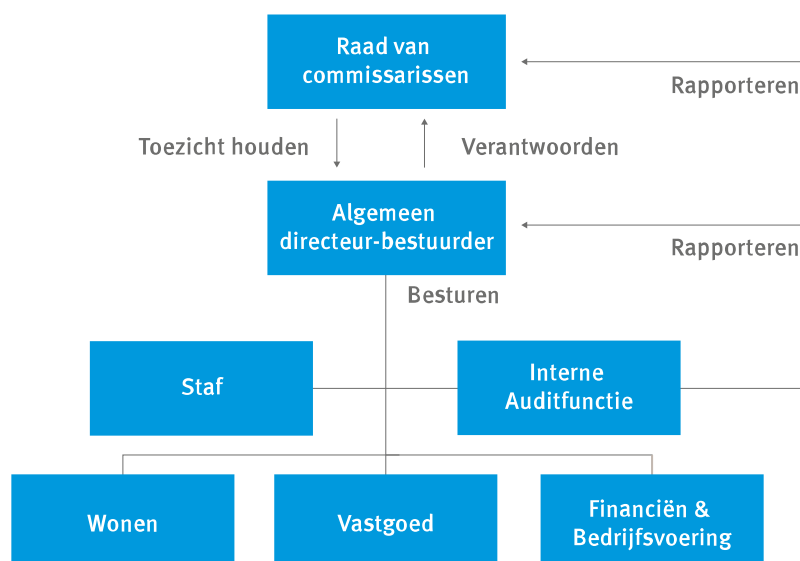
Lieven de Key onderschrijft de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties. Dit is geïmplementeerd en vastgelegd in onze werkwijze en in onze statuten en reglementen. De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. Door de aanpassingen van de code zijn er geen artikelen meer waaraan Lieven de Key niet voldoet. Een groot deel van onze reglementen is in 2021 geactualiseerd en aangepast aan de code.

De man-vrouw-verdeling in het bestuur is niet van toepassing omdat we één bestuurder hebben. Tot 1 april 2021 was de bestuurder een man. De nieuwe bestuurder, met ingang van 1 april 2021, is een vrouw.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2021 geen besluiten aan de raad van commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen. Ook zijn geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Ten slotte zijn er geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Lieven de Key en leden van de raad van commissarissen.

Governancestructuur (situatie per 31 december 2021)



De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten van Lieven de Key. Ze zijn nader uitgewerkt in de reglementen van bestuur en directie.

De afdeling Interne Auditfunctie is hiërarchisch ondergebracht bij de bestuurder. De Interne Auditfunctie rapporteert aan het bestuur en aan de auditcommissie van de raad van commissarissen en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

Algemeen directeur-bestuurder

Karin Verdooren is sinds 1 april 2021 algemeen directeur-bestuurder van Lieven de Key. Zij is de opvolger van Leon Bobbe die vanwege pensionering Lieven de Key per 1 april 2021 heeft verlaten.

Nevenfuncties Karin Verdooren:

- Lid van het algemeen bestuur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
- Voorzitter Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (tot en met maart 2022)
- Lid raad van toezicht De Binnenvest, stichting voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen in Leiden e.o.
- Lid bestuur Stichting Noodopvang Dakloze Vreemdelingen Utrecht (SNDVU)

Permanente educatie:

Karin Verdooren heeft in 2021 77 punten behaald, mede dankzij leergangen gestart vanuit haar vorige functie, directeur-bestuurder van Stichting GroenWest. Totaal heeft zij in 3 jaar 240,5 punten behaald. De eis is 108 punten in 3 jaar.

Directie

De directie van Lieven de Key werkt volgens een collegiaal model. Dit betekent onder andere dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2021 heeft de directie over 65 voorstellen een besluit genomen. De algemeen directeur-bestuurder is voorzitter van de directie. Daarnaast bestaat de directie uit Lidy van der Schaft, directeur Wonen, Jan Kees Medik, directeur Financiën & Bedrijfsvoering en Eelco Siersema, directeur Vastgoed. Eelco Siersema verricht daarnaast werkzaamheden vanuit zijn eigen bedrijf Siersema Vastgoedadvies en Ontwikkeling. Deze vinden niet plaats in het werkgebied van Lieven de Key noch met zakenpartners van Lieven de Key.

Visitatie: in slechts vier jaar tijd van ambitie naar resultaat

In 2021 heeft de visitatie plaatsgevonden over de periode 2016 tot en met 2020. De visitatiecommissie concludeert dat Lieven de Key het heeft klaargespeeld om in korte tijd een nieuwe koers uit te rollen waarvan het resultaat duidelijk zichtbaar is. Zij prijst vooral onze enorme nieuwbouwproductie en de vernieuwingskracht op het gebied van woonconcepten voor woonstarters.

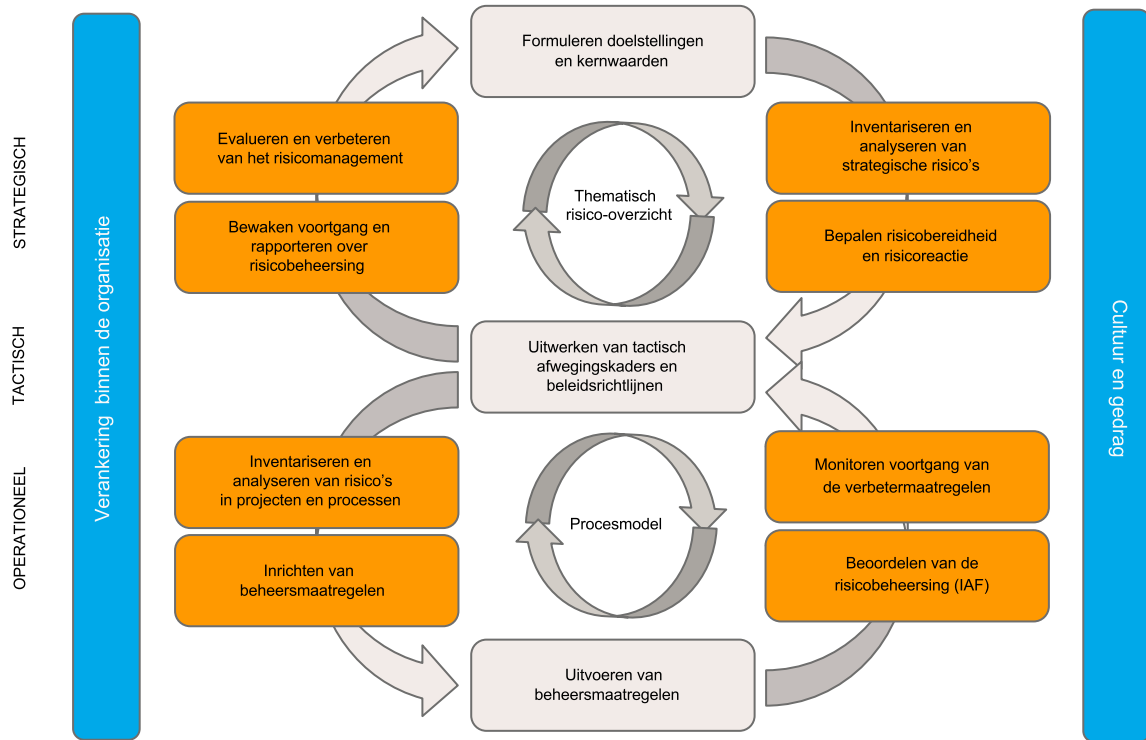
De visitatiecommissie zegt het volgende: 'De Key is een unieke corporatie en onderscheidt zich duidelijk van de andere corporaties in Amsterdam. De Key maakt hier een bewuste keuze voor woonstarters. De keuze om zich vooral te richten op woonstarters is niet voor niets. Jonge mensen met een beperkt inkomen hebben praktisch geen kans om een woning te vinden in Amsterdam, terwijl de stad de dynamiek van jonge mensen juist nodig heeft. De nieuwe koers wordt consequent vormgegeven vanuit een breed en diep doorvoelde drive om als corporatie 'dingen te doen met het bezit' die bepaalde groepen mensen echt verder helpt.'

De visitatiecommissie ziet draagvlak voor de koers bij belanghebbenden, zoals collega-corporaties, gemeenten en welzijns- en zorginstellingen. Een deel van de huurdersvertegenwoordigers waardeert de koers echter niet, constateert de visitatiecommissie. Trouwe bewoners hebben het gevoel dat zij voor Lieven de Key niet meetellen. We blijven ons ervoor inspannen dat alle huurders zich gezien en gehoord voelen, zowel woonstarters als trouwe bewoners.

Onder aan de streep beoordeelt de visitatiecommissie Lieven de Key op alle onderdelen met een ruime voldoende. Natuurlijk heeft de visitatiecommissie ook aanbevelingen. Als verbeterpunten noemt de visitatiecommissie de dienstverlening, inzet op duurzaamheid en verbetering van de bestaande voorraad, kwetsbare groepen, de relatie met Arcade en meer aandacht in de communicatie voor onze trouwe bewoners. Deze nemen we ter harte. Zo werken we de komende periode aan verbetering van onze dienstverlening en zetten meer in op renovatie en verduurzaming van bestaande woningen. Hiermee hopen we beter tegemoet te komen aan de wensen van onze trouwe bewoners.

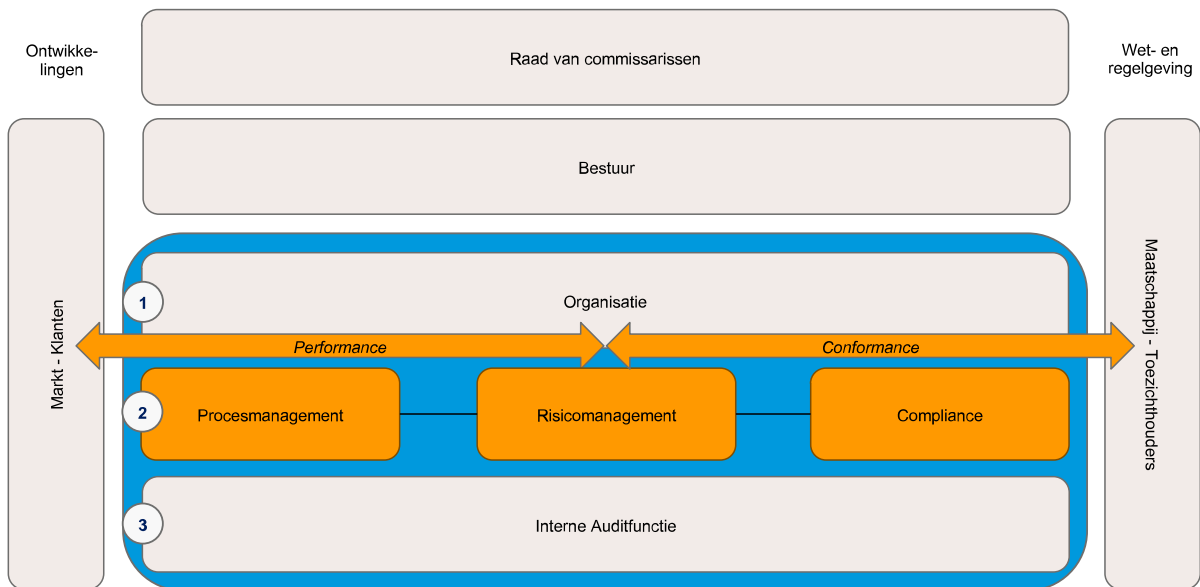
7.2 Risicomanagement

Risicomanagement is een continu proces gericht op het inventariseren en analyseren van risico's die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de organisatie. Voor de belangrijkste risico's nemen we beheersmaatregelen zodat ze binnen de risicobereidheid vallen. De kaders en uitgangspunten van Lieven de Key zijn beschreven en geborgd in onder meer het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Risicomanagementstatuut.



Verankering in de organisatie

Het bestuur van Lieven de Key is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de raad van commissarissen houdt hierop toezicht. Het risicomanagement is voor de organisatie als geheel ingericht volgens het 3-lijnenmodel.



Het risicomanagement is aan de ene kant gericht op het realiseren van publieke waarde (performance) voor onze (toekomstige) huurders. Hierbij speelt procesmanagement een grote rol. Aan de andere kant willen we voldoen aan de eisen en verwachtingen vanuit de maatschappij (conformance). Hier is compliance een belangrijke component.

1^e lijn: de organisatie

De eerste lijn bestaat uit de directie, de managers en alle andere medewerkers van de organisatie. Zij zijn verantwoordelijk voor het identificeren van risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebieden en de daarbinnen vallende projecten en processen. Ook zijn zij verantwoordelijk voor het inrichten en uitvoeren van beheersmaatregelen.

Samenbeter@lievendekey is een groep collega's die de continue verbetering van onze processen en procedures begeleidt. Bij procesverbetering hanteert Lieven de Key een brede scope, waarin niet alleen aandacht is voor goede dienstverlening aan onze (interne en externe) klanten, maar ook voor risicobeheersing en digitalisering.

2^e lijn: de afdelingen Interne Beheersing en Bestuurszaken

De afdeling Interne Beheersing heeft rondom procesmanagement en risicomangement een coördinerende en ondersteunende rol. Daarbij horen ook de werkzaamheden gericht op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Governance en compliance is bij de afdeling Bestuurszaken ondergebracht. Op centraal niveau wordt daar het overzicht bijgehouden van alle relevante wetten en de corporatieregelgeving. In het bijzonder is daar aandacht voor de Woningwet, de Governancecode woningcorporaties en de borging daarvan in onze statuten en reglementen.

3^e lijn: de afdeling Interne Auditfunctie

De afdeling Interne Auditfunctie functioneert als onafhankelijke afdeling direct onder het bestuur. De Interne Auditfunctie evalueert de effectiviteit van de processen van governance, risicomangement en beheersing, veelal aangevuld met aanbevelingen voor de verbetering ervan.

Cultuur en gedrag

Risicocultuur is het bewustzijn, de houding en het gedrag van alle medewerkers ten aanzien van risico's en de beheersing daarvan. Lieven de Key heeft veel aandacht voor organisatieontwikkeling en de manier waarop we samenwerken. We bieden daarbij een veilige omgeving om risico's en dilemma's actief bespreekbaar te maken, waar ruimte is voor reflectie en tegenkracht gewaardeerd wordt.

7.3 Verbeteringen in het risicomangementsysteem

Lieven de Key bekijkt periodiek mogelijkheden voor verbetering van het risicomangementsysteem. Daarbij betrekken we aanbevelingen vanuit externe onderzoeken zoals de Governance-inspectie van de Autoriteit wonen en de managementletter van onze externe accountant. In 2022 herijken we waar nodig het risicomangementstatuut.

Voor het inventariseren van strategische risico's gebruiken wij een thematisch risico-overzicht. Dit overzicht hebben we in 2021 geactualiseerd (zie 7.4). Ook is er vanuit de tweede lijn nu meer aandacht voor risicobeheersing op operationeel niveau. Op operationeel niveau hebben we het procesmodel van Lieven de Key aangepast op basis van de geactualiseerde versie van het Corporatie Referentie Architectuur-model. Ons procesmodel vormt de basis voor ons Risk Control Framework. Verdere uitwerking daarvan is een van de geplande verbeteringen.

7.4 Voornaamste risico's en onzekerheden

Herijking strategische risico-inventarisatie

In het risicomangementstatuut van Lieven de Key staat dat we minimaal eens in de drie jaar onze strategische risico's inventariseren. We evalueren deze risico-inventarisatie jaarlijks en actualiseren deze waar nodig.

Eind 2021 hebben we, conform deze risicomangementcyclus, onze strategische risico-inventarisatie herijkt. Daarbij hebben we een groot aantal risico's tekstueel geactualiseerd. De geactualiseerde risico's en de uitwerking in mogelijke oorzaken en potentiële gevolgen zijn vastgelegd in ons risicoraamwerk. Aan het risicoraamwerk hebben we nieuwe risico's toegevoegd en er zijn risico's afgevallen.

De volgende risico's zijn afgevallen:

- Investeringsrisico: dit is geen separaat strategisch risico meer. Indirect is dit risico onderdeel van het risico dat Lieven de Key op de lange termijn geen duurzaam sluitend verdienmodel heeft.
- Suboptimale vastgoedsturing en onvoldoende organisatieontwikkeling: hierin is stevig geïnvesteerd de afgelopen jaren, waardoor dit niet langer een strategisch risico is.
- Disfunctionerende planning & control-cyclus: de P&C-cyclus is eveneens versterkt, waardoor dit niet langer een separaat strategisch risico is. Impliciet is de werking van de P&C-cyclus onderdeel van diverse thema's in de interne organisatie.

Thematisch risico-overzicht

| EXTERNE ONTWIKKELINGEN | | | INTERNE ONTWIKKELINGEN | | |
|---|--|---|--|---|--|
| Maatschappij | Markt | Organisatie | Strategie | Financieel | Operationeel |
| Politiek en samenleving | Mensen | Inrichting | Richting | Financiële risico's | Beheersing |
| <ul style="list-style-type: none"> • Wetten en regels • Toezichhouders • Samenleving | <ul style="list-style-type: none"> • Demografie • Wijken en buurten • Doelgroepen | <ul style="list-style-type: none"> • Cybercrime • Externe fraude • Data standaardisering | <ul style="list-style-type: none"> • Strategievorming • Portefeuille • Beleid | <ul style="list-style-type: none"> • ICR • LTV en Solvabiliteit • Dekkingsratio | <ul style="list-style-type: none"> • Compliance & Privacy • Processen • Systemen & Security |
| Macro-economie | Stenen | Samenwerking | Verdienmodel | Fiscaliteit | Verrichting |
| <ul style="list-style-type: none"> • Financiering • Rente • Inflatie | <ul style="list-style-type: none"> • Bouwlocaties • ((Keten)partners • Materialen | <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Amsterdam • Huurderparticipatie • Derden | <ul style="list-style-type: none"> • Kasstromen • Liquide middelen • Borgbaarheid | <ul style="list-style-type: none"> • Belastingen • Subsidies • Fiscale regelingen | <ul style="list-style-type: none"> • Juridische zaken • Calamiteiten en veiligheid • Klachten en geschillen |
| Ecologie | Technologie | Medewerkers | Kernactiviteiten | Betrouwbaarheid | Beweging |
| <ul style="list-style-type: none"> • Milieu en klimaat • Duurzaamheid • Bouwen | <ul style="list-style-type: none"> • Innovatieve toepassingen • Digitalisering | <ul style="list-style-type: none"> • Aantrekkelijkheid van de sector • Hybride werken | <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Vastgoed • Lieven de Stad | <ul style="list-style-type: none"> • Planning & Control-cyclus • Data kwaliteit • Verantwoording | <ul style="list-style-type: none"> • Cultuur en gedrag • Groei en ontwikkeling • Integriteit en fraude |

| Maatschappij | Het risico dat ... |
|----------------------------------|--|
| 1.1 Landelijke politiek | de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen en/of de financiële positie van Lieven de Key. |
| 1.2 Lokale politiek | de lokale gemeente politiek wisselende, korte termijn besluiten neemt die Lieven de Key in het realiseren van haar opgaven in de weg kunnen zitten. |
| 1.3 Maatschappelijk draagvlak | het (gebrek aan) maatschappelijke draagvlak voor de strategische keuzes van Lieven de Key de reputatie schaadt en/of de organisatie dwingt om de koers bij te stellen. |
| 1.4 Duurzaamheidsopgave | Lieven de Key de duurzaamheidsopgave niet, niet volledig of niet tijdig kan realiseren. |
| Markt | Het risico dat ... |
| 1.5 Doorstroming | het functioneren van de woningmarkt (onvoldoende doorstroming) de uitvoering van het portefeuillebeleid belemmert. |
| 1.6 Ondernijning & Criminaliteit | Lieven de Key wordt geconfronteerd met criminaliteit die het samen leven in de wijken ontwricht en de (rechts)positie van Lieven de Key en haar medewerkers schaadt. |
| 1.7 Kwetsbare bewoners | het aantal kwetsbare bewoners in complexen en woningen van Lieven de Key toeneemt en leefbaarheid onder druk zet (toenemende overlast, onvoorspelbaarheid en veiligheidsincidenten). |
| 1.8 Concurrentie (nieuw) | Lieven de Key wordt geconfronteerd met concurrentie van andere vastgoedpartijen en investeerders. |
| Organisatie | Het risico dat ... |
| 1.9 Samenwerking | Lieven de Key afhankelijk is van veel partijen om haar ambities te realiseren maar deze partijen kunnen of willen mogelijk niet of onvoldoende samenwerken |

| Strategie | Het risico dat ... |
|---|---|
| 2.1 Koers (nieuw) | verschil van inzicht ten aanzien van de toekomstbestendigheid van de koers en de risicobereidheid optimale besluitvorming en het bereiken van doelstellingen belemmert. |
| 2.2 Kwaliteit en samenstelling portefeuille | de huidige kwaliteit en samenstelling van de portefeuille het realiseren van ambities bemoeilijkt. |
| 2.3 Duurzaam verdienmodel (nieuw) | Lieven de Key op lange termijn geen sluitend (duurzaam) verdienmodel heeft. |
| Financieel | Het risico dat ... |
| 2.4 Data-integriteit | Lieven de Key geconfronteerd wordt met inbreuken op de beschikbaarheid, integriteit en betrouwbaarheid van ICT-systemen en daarin opgeslagen data. |
| Operationeel | Het risico dat ... |
| 2.5 Aantoonbaar in control | Lieven de Key onvoldoende aantoonbaar in control is, inclusief de aantoonbare naleving van wet- en regelgeving (compliance) en professioneel risicomanagement. |
| 2.6 Dienstverlening (nieuw) | de dienstverlening van Lieven de Key niet goed aansluit bij de behoeften, wensen en verwachtingen van huurders. |
| 2.7 Digitale innovatie (nieuw) | Lieven de Key onvoldoende snel digitale innovatie incorporeert in haar dienstverlening en bedrijfsvoering |
| 2.8 Medewerkers | Lieven de Key onvoldoende gekwalificeerd personeel kan opleiden of aantrekken om de ambities te kunnen realiseren. |

Bij de identificatie en selectie van de voornaamste risico's zijn de volgende categorieën van belang: strategie, operationele activiteiten, financiële positie, financiële verslaggeving en wet- en regelgeving. Deze categorieën zijn verwerkt in het thematisch risico-overzicht, dat als basis is gebruikt voor de inventarisatie van strategische risico's.

Niet binnen iedere categorie heeft Lieven de Key risico's van strategisch belang geïdentificeerd. In het risicoraamwerk zijn geen risico's opgenomen met betrekking tot de:

- Financiële positie: risico's en onzekerheden met impact op resultaten en/of de financiële positie zijn benoemd in het hoofdstuk Financiën.
- Financiële verslaggeving: indirect valt het risico data-integriteit onder de risico's die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving.
- Wet- en regelgeving: indirect valt het risico Landelijke politiek onder risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels.

Op tactisch en operationeel niveau zijn dergelijke risico's in beeld. Bovendien zijn deze ook nadrukkelijk onderdeel van de accountantscontrole. De externe accountant rapporteert hierover aan het bestuur en de raad van commissarissen.

Oorlogssituatie Oekraïne en mondiale gevolgen

De verwachting is dat het oorlogsgeweld in Oekraïne invloed zal hebben op de bedrijfsvoering van de Lieven de Key. De onzekerheden hierover zijn echter groot. We onderkennen de volgende risico's:

- Verder toenemende vraag naar woonruimte en gerelateerde extra overheidsmaatregelen;
- Prijsstijgingen van grondstoffen, bouwmaterialen en energie;
- Beperkte beschikbaarheid van grondstoffen en bouwmaterialen;
- Druk op ons inkoopproces (prijs- en contractvorming) door volatiliteit van grondstoffen, bouwmaterialen en energie.

Genoemde risico's zorgen mogelijk voor het verdringen van woningzoekenden en extra overheidsmaatregelen, een verhoogde druk op de investeringscapaciteit en de financieel duurzame bedrijfsvoering. Binnen de beheersing van projectrisico's bij investeringsbesluiten schenken we aanvullende aandacht aan de onzekerheden rondom mogelijke verdere kostenstijgingen gedurende de uitvoering van projecten.

Risicobereidheid

De herijking van onze strategische risico's vormt het vertrekpunt voor de vervolgstappen die wij in 2022 zetten. Als leidraad voor het al dan niet nemen van beheersmaatregelen hanteren we per categorie de risicobereidheid zoals toegelicht in onderstaande tabel.

Leidraad risicobereidheid

| Risicocategorie | Risicobereidheid | Toelichting |
|-----------------|------------------|---|
| Strategisch | Gemiddeld – hoog | Om de koers van Lieven de Key te realiseren streven wij naar een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen. |
| Operationeel | Gemiddeld | We streven naar effectieve en efficiënte bedrijfsvoering gericht op het realiseren van onze doelstellingen. Dit vraagt om het monitoren en aantoonbaar beheersen van de belangrijkste risico's. |
| Financieel | Zeer laag | Financiële continuïteit en de waardevastheid van het eigen vermogen voor de toekomst gelden als randvoorwaarde om te ondernemen en mogen niet in gevaar komen. Dat betekent dat de normen van Aw/WSW gelden als harde ondergrens. |
| Compliance | Laag | Lieven de Key wil aantoonbaar en bewust voldoen aan wetten en regels. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet, de AVG en de eisen en verwachtingen op gebied van integriteit en fraude. |

Aanpak voornaamste risico's en onzekerheden

Lieven de Key heeft een risicoanalyse uitgevoerd door de beoordeling van kans, impact en huidige mate van beheersing. Op basis daarvan zijn zeven risico's geselecteerd waaraan wij bij de vervolgstappen prioriteit geven. Dat zijn de volgende:

- Dienstverlening
- Duurzaamheidsopgave
- Ondernijning en criminaliteit
- Lokale politiek
- Medewerkers
- Kwetsbare bewoners
- Data-integriteit

Maatregelen ter beheersing van de risico's

Deze zeven strategische risico's werken we verder uit om te komen tot specifieke uitspraken over risicobereidheid en een risicostrategie. Op basis daarvan komt er in 2022 een implementatieplan voor de maatregelen ter beheersing van de risico's, zo mogelijk met een kwalitatieve beschrijving van de verwachte effectiviteit van de genomen maatregelen.

Gemanifesteerde risico's in 2021

Duurzaam verdienmodel

De implementatie van de strategische keuzes en de portefeuillestrategie van Lieven de Key leunt sterk op de verkoop van bestaand bezit. Het maatschappelijk draagvlak voor deze keuzes staat onder druk. Op het gebied van duurzaamheid ligt er voor Lieven de Key nog een grote opgave, die niet of nauwelijks kan worden terugverdiend. De portefeuille bestaat voor een groot deel uit verouderd bezit en monumenten, waardoor instandhoudingsonderhoud en veiligheidsprogramma's druk leggen op de financiën. Ook de VvE's zorgen voor extra complexiteit.

Bezwaar Arcade tegen hybride scheiding

Huurderskoepel Arcade heeft bezwaar gemaakt tegen de hybride scheiding DAEB/niet-DAEB. Het besluit van de Aw tot goedkeuring van het scheidingsvoorstel is door de minister opnieuw beoordeeld. De minister heeft geoordeeld dat het goedkeuringsbesluit in stand blijft. Arcade gaat tegen dit hernieuwde besluit in beroep bij de Raad van State. De uitspraak van de Raad van State kan grote impact hebben op het realiseren van doelstellingen als de goedkeuring niet in stand blijft.

Ondanks dat de hybride scheiding ter discussie staat, zijn wij van mening dat de continuïteit van Lieven de Stad B.V. niet ter discussie staat. Ten eerste is de uitspraak in 2022 van de Raad van State nog onzeker. Tegelijkertijd bestaat de mogelijkheid dat de Aw een verzoek indient bij de Minister voor een wijziging van de Woningwet op het gebied van de hybride scheiding. De hybride scheiding is een model dat meerdere woningcorporaties in Nederland hanteren en is daarom niet makkelijk ongedaan te maken. Zeker gezien het feit dat de betreffende rechtspersonen, zoals Lieven de Stad B.V., inmiddels juridische transacties hebben gesloten. Alternatief is verder dat Lieven de Key besluit over te gaan tot een volledige juridische scheiding in plaats van een hybride scheiding.

7.5 Wet- en regelgeving

Lieven de Key werkt binnen de kaders van de wet en de algemene opvatting van goed bestuur. We zorgen ervoor dat de uitwerking van de Woningwet en de Governancecode in onze interne kaders actueel blijft en we evalueren periodiek in hoeverre aanpassingen nodig zijn. In 2021 zijn waar nodig onze reglementen geactualiseerd.

Privacy

Lieven de Key verwerkt persoonsgegevens, bijvoorbeeld in een verhuurdossier. De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) vereist dat we de juiste maatregelen nemen om die persoonsgegevens te beschermen. Vanuit de tweede lijn is er coördinatie en ondersteuning voor de organisatie bij de toepassing van de AVG, inclusief afgeleide processen en procedures.

Fraude

Van fraude is sprake wanneer werknemers van Lieven de Key of derden opzettelijk handelen en gebruikmaken van misleiding om een onrechtmatig voordeel te verkrijgen. Fraude kent vele gezichten en komt in het groot en klein voor. Wij accepteren geen enkele vorm van fraude. Fraude is echter niet uit te sluiten en het risico bestaat dat een interne of externe fraudeur ons financiële en/of reputatieschade berokkent. Bij fraudepreventie hoort een kosten-batenanalyse, maar in geval van fraude of een vermoeden daarvan ondernemen wij altijd actie.

Wij hebben een overzicht van onderwerpen die fraudegevoelig zijn. Het gaat om risico's gerelateerd aan onze medewerkers, bijvoorbeeld bij het verrichten van betalingen, indienen van declaraties of diefstal van bedrijfsmiddelen. Het gaat ook om risico's gerelateerd aan derden, zoals bij projectontwikkeling, woningtoewijzing, onderhoud of vastgoedtransacties. Fraude kan ook plaatsvinden door een huurder, denk aan onrechtmatige bewoning. Dit noemen we woonfraude en behandelen we in hoofdstuk De Mensen.

Ter preventie van frauderisico's en ter sturing van de primaire en secundaire processen beschikt Lieven de Key over een stelsel van administratief-organisatorische maatregelen en interne beheersingsmaatregelen. Denk daarbij aan inkoopbeleid, waaronder ook de aanbesteding van projectontwikkeling en onderhoud vallen. Maar ook de zakenpartnertoets die we uitvoeren bij de verkoop van vastgoed. In de operationele bedrijfsprocessen zijn diverse specifieke beheersmaatregelen geïmplementeerd om fraude te voorkomen. We schakelen bijvoorbeeld een onafhankelijke kostendeskundige in bij de aanbesteding van projectontwikkeling en onderhoud of een externe taxateur bij vastgoedtransacties. Verder zijn procedures ingesteld voor de screening van personeel in kwetsbare functies en voeren we interne controles uit op ontvangsten en betalingen.

Europese aanbestedingsplicht

De Europese Commissie heeft Nederland er opnieuw op gewezen dat ze van mening is dat woningcorporaties onder de Europese aanbestedingsplicht moeten vallen. Het verschil van inzicht tussen Nederland en de Europese Commissie over de status van woningcorporaties bestaat al een aantal jaar. De Commissie ziet corporaties, gezien hun taak, als overheidsinstanties waardoor ze onder de Europese aanbestedingsregels zouden vallen. Nederland is het daar principieel niet mee eens: corporaties behoren immers niet tot de overheid. Daardoor komt de kwestie vermoedelijk bij het Hof van Justitie van de Europese Unie terecht.

Als Lieven de Key verplicht wordt Europees aan te besteden, zou dit gaan gelden voor werken van € 5,4 miljoen exclusief btw en diensten van circa € 214.000 exclusief btw. Dit zou betekenen dat we voor dergelijke opdrachten onze wijze van aanbesteden moeten aanpassen. We zijn bezig de consequenties in kaart te brengen en bereiden eventuele aanpassingen van de aanbestedingsdocumenten voor.

7.6 Interne Auditfunctie

De afdeling Interne Auditfunctie voert audits, toetsingen en reviews uit:

- Met een audit worden opzet, bestaan en werking van de kernprocessen beoordeeld. Dit omvat ook risico's gerelateerd aan de interne organisatie en administratie. Een audit heeft een operationele focus en is gericht op (proces)verbetering.
- Toetsingen zijn controles op de effectieve werking van de belangrijkste beheersmaatregelen in de processen. Dit omvat met name risico's die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van (interne en externe) financiële verslaggeving. De toetsingen zijn opgenomen in het overzicht interne controles.
- Reviews zijn gevraagd advies. Dit betreft hoofdzakelijk financiële dossiers met een hoog risicoprofiel waarbij een second opinion of een onafhankelijke beoordeling op de kwaliteit van de financiële functie gewenst is. Denk daarbij aan een review op de dPi of de uitvoering van het marktwaardeprotocol.

Jaarlijks voert de Interne Auditfunctie een risicoanalyse uit op het audit universe; het overzicht van periodiek te beoordelen onderwerpen. Het audit universe is gebaseerd op het procesmodel van Lieven de Key. Bij de risicoanalyse worden de processen beoordeeld op een aantal aspecten, waarbij ook een inschatting gemaakt wordt van het inherente risico op fraude.

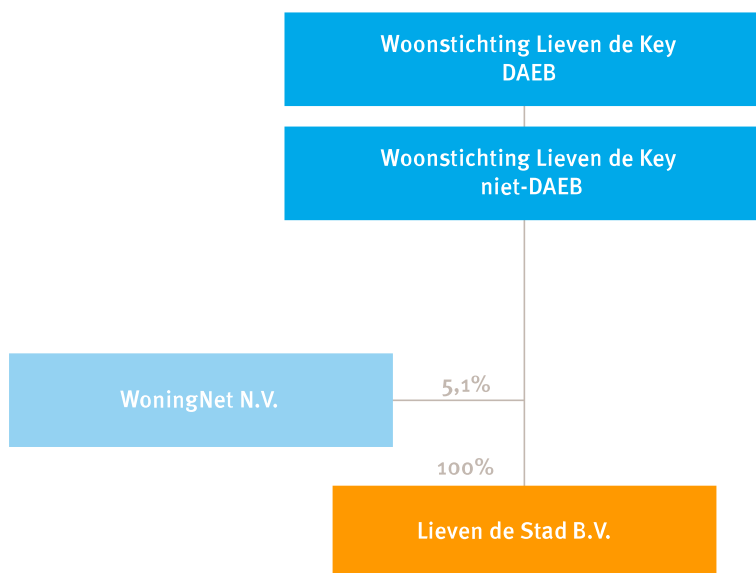
Het audit universe en het overzicht interne controles worden als onderdeel van het jaarplan van de Interne Auditfunctie vastgesteld door de directie en besproken met de Auditcommissie van de raad van commissarissen. Daar worden ook de bevindingen van de afdeling Interne Auditfunctie en de monitoring van de opvolging van de bevindingen gerapporteerd en besproken.

Verbindingen

Het grootste deel van de ambities van Lieven de Key maken we waar met onze DAEB-activiteiten. Om deze ambities nog beter te realiseren, ontplooiën we ook niet-DAEB-activiteiten. Zo kunnen we huurders van Lieven de Stad B.V. en Monumenten de Key B.V. bedienen. Daarmee kunnen we zonder staatssteun woonvormen aanbieden die anders niet haalbaar zijn. In de overige verbindingen bouwen we de risico's af en zetten we het resterende vermogen in voor de ambities van Lieven de Key.

8.1 Afbouw risico's in de verbindingen

In 2021 is het aantal verbindingen verder terugbracht door versobering van de structuur. Daarmee is het risico verder afgebouwd. Zo werken we gestaag door aan de gewenste verbindingenstructuur.



In 2021 zijn de liquidaties geëffectueerd van de vennootschappen Far West Projecten B.V. en Far West Holding B.V..

Voor de resterende verbindingen volgen in de nabije toekomst de volgende acties:

- VOF Ibba: Ik bouw betaalbaar in Almere (Ibba) heeft een continue stroom van verkoop van kavels en aflossingen van hypotheek. Na de afbouw van deze regelingen wordt de entiteit ontbonden. Met de ontvangen gelden lossen we externe leningen af. In 2022 is dat een externe lening van € 4 miljoen. Dan resteert nog een leningenportefeuille van € 4 miljoen. Als er onvoldoende liquide middelen zijn op het moment van aflossing van de lening, spreken we de kredietfaciliteit van VOF Ibba bij BNG Bank aan. Deze bevat maximaal € 5 miljoen.
- Beurs van Berlage: We streven ernaar ons belang in de Beurs van Berlage af te stoten. Dit heeft in 2021 niet in een verkoop geresulteerd. We onderzoeken nieuwe mogelijkheden in 2022.
- Stichting Loods 6: We blijven in gesprek met Stichting Kunstwerk Loods 6 en de huurders van het gebouw Loods 6 over de afbouw van onze betrokkenheid bij Stichting Loods 6.

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

8.2 Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Drie Amsterdamse corporaties – Rochdale, Stadgenoot en Lieven de Key – hebben zich ingezet voor betaalbaar wonen in Suriname. Hiervoor zijn in 2000 twee stichtingen opgericht: Woningstichting Sekrepatu in Suriname en Stichting Brasa in Nederland. Het doel van beide stichtingen is om een bijdrage te leveren aan de (volks)huisvesting in Suriname. In 2016 is een derde stichting opgericht vanwege aanpassing van de financiering.

De drie stichtingen

- Woonstichting Sekrepatu heeft vier complexen gerealiseerd. Sekrepatu heeft een eigen bestuur.
- Stichting Brasa is het toezichthoudend orgaan van Sekrepatu. De drie corporaties vormen het bestuur van Stichting Brasa
- Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) is in Nederland opgericht in 2016. De drie corporaties vormen het bestuur van SFS.

Lening van SFS aan Sekrepatu

SFS heeft in 2016 een lening van € 11 miljoen verstrekt aan Sekrepatu. De vier gerealiseerde complexen van Sekrepatu dienen daarvoor als hypothecaire zekerheid.

In 2021 heeft Sekrepatu slechts gedeeltelijk haar rente- en aflossingsverplichtingen aan SFS kunnen voldoen. De tweede halfjaarstermijn 2020 is in 2021 ontvangen. De over 2021 verschuldigde termijnen zijn nog niet voldaan. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt eind 2021 € 9,84 miljoen.

Lening van de corporaties aan SFS

Houdstermaatschappijen van de drie corporaties hebben in 2016 ieder een lening van € 4 miljoen verstrekt aan SFS.

In 2021 heeft SFS conform de leningsovereenkomst een bedrag van € 134.500 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald voor aflossing en rente over 2021. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij is eind 2021 nog € 3,35 miljoen.

Extra voorziening

Sekrepatu kampt met een negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten door structurele leegstand en door grote betalingsachterstanden. De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief en deze situatie is door de corona-epidemie verder verslechterd. Ook de komende periode zijn de aflossingen van Sekrepatu aan SFS onzeker. De houdstermaatschappijen van de corporaties hebben elk een extra voorziening getroffen. De voorziening bij Lieven de Stad B.V. bedraagt in totaal € 3,35 miljoen om uitstel van deze aflossingen te overbruggen.

In 2021 is het gesprek met Sekrepatu gestart over de weg naar volledig lokale zelfstandigheid van Sekrepatu, zowel op gebied van governance als financiering. Hiervoor is een termijn van maximaal vijf jaar afgesproken.

8.3 Waardering en risico's

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

Vereniging van Eigenaren

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

Deelname aan organisaties

Eind 2021 is Lieven de Key vertegenwoordigd in of aangesloten bij de volgende organisaties:

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

In deze organisaties vervullen we een rol zonder invloed van betekenis op de zeggenschap en hebben we geen financieel belang. De vertegenwoordiging hoeft dus niet als deelneming te worden geclassificeerd.

8.4 Deelnemingen en verbindingen

In onderstaande tabel staan de belangrijkste cijfers per verbinding, zoals opgenomen in de betreffende jaarrekening van de deelneming of verbinding rekening houdend met de waarderingsgrondslagen van Lieven de Key. Het aandeel van Lieven de Key is in de eerste kolom weergegeven. De vestigingsplaats van de deelneming of verbinding staat in de Lijst van kapitaalbelangen bij de paragraaf Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021.

Overzicht deelnemingen en verbindingen

| x € 1.000 | Aandeel | Eigen vermogen per 31-12-2021 | Leningen* per 31-12-2021 |
|---|---------|----------------------------------|--------------------------|
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in de consolidatie) | | | |
| Lieven de Stad B.V. | 100,0% | 470.083 | 24.000 |
| Driedee B.V. | 100,0% | 18.295 | - |
| De Principaal B.V. | 100,0% | -41.130 | - |
| De Beurs van de Key B.V. | 100,0% | -2.749 | - |
| Monumenten De Key B.V. | 100,0% | -233 | - |
| Far West Holding B.V. | 100,0% | (geliquideerd in 2021) | - |
| Far West Projecten B.V. | 100,0% | (geliquideerd in 2021) | - |
| Stichting Loods 6 | ** | 14.141 | - |
| Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie) | | | |
| Woningnet N.V. | 5,1% | 4.544 | - |
| Coöperatie Smart Finance B.V. | - | 463 | - |
| VOF Ik bouw betaalbaar in Almere | 40,22% | 10.665 | - |
| Beurs van Berlage Exploitatie B.V. | 25,0% | -191 | - |
| Beurs van Berlage Exploitatie C.V. | 25,0% | 2.507 | - |
| Beurs van Berlage Café B.V. | 25,0% | 14 | - |
| Beurs van Berlage Vastgoed B.V. | 25,0% | 1.106 | - |
| Overige verbindingen | | | |
| Stichting Brasa | 33,33% | 148 | - |
| Stichting Financiering Sekrepatu | 33,33% | 195 | - |
| Stichting Kences, Kenniscentrum Studentenhuisvesting | 11,10% | 169 | - |

*) Leningen verstrekt door Woonstichting Lieven de Key

**) Woonstichting Lieven de Key heeft met de verbinding Stichting Loods 6 een bestuurlijke band door middel van het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen en een bestuurszetel in de Stichting. Op grond hiervan is Stichting Loods 6 opgenomen in de consolidatiekring van Woonstichting Lieven de Key

Voor deelnemingen waarvan de definitieve cijfers nog niet beschikbaar zijn, is gebruikgemaakt van de conceptjaarrekening van de betreffende deelneming of de definitieve jaarrekening van het laatst beschikbare boekjaar.

8.5 Verklaring bestuur

Wij waren in 2021 uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). Wij houden ons aan de Aedes Code.

Amsterdam, 21 juni 2022

Karin Verdooren

Verlag van de raad van commissarissen

9.1 Samen de schouders eronder

De wooncrisis staat volop in de belangstelling en corporaties staan weer volop in het blikveld vanwege hun rol in de volkshuisvesting. De opgave doet denken aan de jaren zeventig van de vorige eeuw, de jaren waarin Jan Schaefer zich hard maakte voor een grootscheepse stadsvernieuwingsoperatie. Meer woningen, betere woningen en minder tweedeling in de stad was toen de inzet. Ook nu staan we voor zo'n enorme opgave: er is in Amsterdam een enorme vraag naar meer woningen, naar duurzamere woningen en naar een eerlijke verdeling van betaalbare woningen over de hele stad.

Lieven de Key heeft hieraan in 2021 een flinke bijdrage geleverd als kampioen nieuwbouw in Amsterdam. Toch is dit nog maar een druppel op de gloeiende plaat. Bestrijden van de wooncrisis zal de komende jaren veel inzet van corporaties vragen en daarbij is samenwerking essentieel. We kunnen de urgente problemen alleen oplossen als we samen de schouders eronder zetten. Dus als we elkaar niet beconcurreren bij acquisitie, als we vanuit het collectieve belang kijken waar uitrui van bouwcapaciteit tot versnelling kan leiden en als we ervaringen delen en van elkaar willen leren. En zelfs dan zal het nog jaren duren. Ik wens Amsterdam een collegiale corporatiesector en zie daarbij een mooie rol voor Lieven de Key.

Sinds april 2021 heeft Lieven de Key een nieuwe algemeen directeur-bestuurder: Karin Verdooren, een ervaren vakvrouw die haar sporen in de volkshuisvesting heeft verdiend. Zij nam het roer over van Leon Bobbe, die de corporatie met visie en een vooruitziende blik door ruw water heeft geleid. Inmiddels heeft Karin Verdooren goed haar weg gevonden binnen de organisatie en in de Amsterdamse volkshuisvesting. Samen met directie en medewerkers zet ze de kern van onze koers vol overtuiging voort.

De RvC nam eind van het jaar ook afscheid van Emile Spek, vanwege het aflopen van zijn tweede termijn. Een man met sociale huisvesting in zijn DNA en met veel verstand van bouwen in Amsterdam. We zijn blij dat we inmiddels met Kees Lammers een waardig opvolger hebben gevonden, zodat de RvC weer op volle sterkte is. Ook wij zetten samen de schouders eronder.

Hans Amman

Voorzitter RvC

Amsterdam, 21 juni 2022

9.2 Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van Lieven de Key bestond in 2021 uit zes personen (drie mannen en drie vrouwen).

Samenstelling raad van commissarissen en overzicht van aftreden

| Naam | Rol RvC/deelnemer commissies | Geboorte jaar | Jaar van aantreden | Jaar van aftreden | Termijn |
|---------------------------------|--|---------------|--------------------|-------------------|---------|
| De heer prof. dr. H. M. Amman | <ul style="list-style-type: none">• Voorzitter RvC• Lid Remuneratiecommissie | 1957 | 2018 | 2025 | 2e |
| Mevrouw drs. R.T. Kervezee | <ul style="list-style-type: none">• Vicevoorzitter RvC• Voorzitter Remuneratiecommissie• Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade | 1956 | 2016 | 2023 | 2e |
| De heer drs. E. Spek | <ul style="list-style-type: none">• Lid RvC• Voorzitter Commissie Vastgoed & Wonen | 1961 | 2014 | 2021 | 2e |
| Mevrouw E. Stomphorst | <ul style="list-style-type: none">• Lid RvC• Lid Auditcommissie | 1979 | 2017 | 2024 | 2e |
| Mevrouw Dr. J.D. Hooi | <ul style="list-style-type: none">• Lid RvC• Lid Commissie Vastgoed & Wonen• Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade | 1965 | 2021 | 2024 | 1e |
| De heer drs. R.N. Nurmohamed RA | <ul style="list-style-type: none">• Lid RvC• Voorzitter Auditcommissie | 1966 | 2021 | 2024 | 1e |

Aftreden, nieuwe benoemingen en herbenoeming

Emile Spek is eind 2021 volgens het aftreedrooster afgetreden. De raad is hem heel dankbaar voor zijn jarenlange deskundige inbreng en inzet voor Lieven de Key. Voor zijn opvolging is in 2021 een procedure gevoerd, die in 2022 heeft geleid tot een opvolger, de heer Kees Lammers, eigenaar van K. Lammers management en organisatie. Een extern bureau heeft de selectie- en benoemingsprocedure begeleid. Op basis van het teamprofiel van de RvC is een specifiek profiel opgesteld. De vacature is openbaar gemaakt via de websites van Lieven de Key en het bureau en op online vacaturesites. De Autoriteit Woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven op de benoeming.

Per 1 januari 2021 zijn twee nieuwe leden aangetreden: Jurenne Hooi op voordracht van huurdersvereniging Arcade en Rashied Nurmohamed. Voor de selectie is een gezamenlijke commissie ingesteld met leden van de RvC en van Arcade. De Autoriteit woningcorporaties heeft voor beide leden een positieve zienswijze afgegeven.

Voorzitter Hans Amman is per 1 januari 2022 voor vier jaar herbenoemd. In het kader van de procedure is bekeken of het profiel geactualiseerd moest worden en hebben gesprekken plaatsgevonden. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Beroepen en nevenfuncties

In de volgende tabel staat een overzicht van de beroepen en nevenfuncties van de zes RvC-leden in 2021. De functies die meetellen voor het aantal toegestane commissariaten en bestuursfuncties volgens de Wet bestuur en toezicht zijn gemarkeerd met een *. Het toegestane aantal wordt niet overschreden.

Beroepen en nevenfuncties leden raad van commissarissen

| Naam | Beroep | Nevenfuncties 2021 |
|--------------------|---|--|
| Hans Amman | Faculteitshoogleraar Faculteit Economie en Bedrijfskunde, Universiteit van Amsterdam | <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Health and Technology Institute (ATHI) (q.q.) • Lid bestuur Stichting Folia Civitatis (q.q.) • Lid instituutsraad Centrum voor Wiskunde en Informatica (CWI) (q.q.) • Lid Raad van Commissarissen UvA Ventures Holding (q.q.) • Lid Raad van Commissarissen AMC Ventures Holding (q.q.) • Hoofdredacteur van het wetenschappelijke tijdschrift Computational Economics, Springer International Publishing (q.q.) • Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Nieuw Unicum Zandvoort • Lid Raad van Toezicht 's Heeren Loo |
| Emile Spek | Directeur Huisvesting en Techniek Amsterdam UMC | <ul style="list-style-type: none"> • Lid Bestuur Kunststichting AMC (q.q.) • Lid Raad van Toezicht Stichting Openbare Bibliotheek Amsterdam |
| Ruth Kervezee | Voorzitter College van Bestuur Stichting Esprit Scholen Amsterdam* (tot 1 september 2021) | <ul style="list-style-type: none"> • Lid Adviesraad DUO (per 1-11-2021) • Voorzitter samenwerkingsverband passend onderwijs Amsterdam (q.q., tot 1-9-2021) • Bestuurslid OSVO (q.q., tot 1-9-2021) • Bestuurslid VO-raad (q.q., tot 1-9-2021) • Voorzitter Raad van Toezicht ASKO (Amsterdamse Stichting voor Katholiek, Protestants-Christelijk en Interconfessioneel Onderwijs) (per 1-1-2022) |
| Esther Stomphorst | Partner bij Whyz Executive Search | geen |
| Jurenne Hooi | Jurenne D. Hooi Adviesbureau | <ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Stichting Doen* • Voorzitter Raad van Toezicht Swazoom, Amsterdam • Lid Raad van Toezicht Cordaan Amsterdam* • Lid Raad van Toezicht Ouder en Kind teams, Amsterdam • Voorzitter Raad van Toezicht Mental Health Caribbean (Bonaire, Saba, St Eustatius) • Lid Raad van Toezicht ONSbank, Amsterdam • Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Museum |
| Rashied Nurmohamed | Eigenaar NGIS BV Management Advies Toezicht, Hoofddorp | <ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Advies International Compliance Partners, Den Bosch • Lid Raad van Toezicht Cliëntenbelang, Amsterdam • Lid Raad van Toezicht ANBO, Woerden • Lid Raad van Toezicht a.i. Avicenna College, Rotterdam |

9.3 Kaders en informatievoorziening

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

De raad opereert conform de wet- en regelgeving en de Governancecode. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC, dat dit jaar is geactualiseerd. Beide documenten staan op www.lievendeky.nl. Deze documenten vormen het interne toetsings- en toezichtskader voor de raad. Bij deze kaders horen ook de statuten voor verbindingen, treasury en vastgoed(des)investeringen, het financieel kader en het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Daarnaast kent Lieven de Key als toetsingskader het vastgestelde beleid op basis van de koers: de portefeuillestrategie, het jaarplan en de meerjarenbegroting. RvC en bestuur hebben een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht.

De RvC toetst aan de hand van deze kaders of Lieven de Key de opgaven voor de volkshuisvesting heeft gehaald. De raad ontvangt rapportages over de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De raad is betrokken bij de opzet van de rapportages. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de geschillencommissie en over het thema integriteit.

Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht. Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre Lieven de Key in 2021 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2021 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover aan de auditcommissie is gerapporteerd. Vooraf is het auditjaarplan afgestemd met de auditcommissie.

De raad blijft graag op de hoogte van de dagelijkse gang van zaken en de projecten van Lieven de Key. In september heeft de raad op locatie van het net opgeleverde project Poeldijkstraat vergaderd. Na een rondleiding werd hier een toelichting gegeven op dit complex voor 500 internationale studenten. In oktober vond een excursie plaats. Na presentaties over opdrachtgeverschap en inkoop en over (planmatig) onderhoud maakte de raad een fietstocht langs enkele complexen.

9.4 Werkwijze en overlegstructuur

Commissies

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

De remuneratiecommissie adviseert de raad over taken, prestatieafspraken, de beloning van de algemeen directeur-bestuurder van Lieven de Key en het beloningsbeleid van de RvC. De commissie voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de algemeen directeur-bestuurder. De commissie is hiervoor tweemaal bijeengekomen: eenmaal voor het eindgesprek met de vertrekkende bestuurder en eenmaal voor het voortgangsgesprek met de nieuwe bestuurder. Daarnaast spreekt de voorzitter van de RvC de bestuurder om de vergaderingen voor te bereiden en is er regelmatig tussentijds overleg geweest in het kader van het inwerktraject van de nieuwe bestuurder.

De commissie Vastgoed & Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen en verhuurbeleid. In 2021 hebben zes vergaderingen plaatsgevonden. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2021 bijzondere aandacht besteed aan investeringen in bestaande bouw, de relatie met de huurders, acquisitiemogelijkheden in relatie tot de portefeuillestrategie en de stijgende bouw(materialen)kosten.

De auditcommissie heeft in 2021 zes keer vergaderd met de algemeen directeur-bestuurder, de directeur Financiën & Bedrijfsvoering en de manager Planning & Control (financiële control-functie). Bij de voorbereiding van de jaarstukken en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Bij de bespreking van de auditrapportages was de manager Interne Audit Functie aanwezig. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de rapportages, risicomanagement, fiscaliteit, de leningruil met Vestia en het nieuwe ERP-systeem.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2021 heeft de RvC zeven keer vergaderd, waarvan een bijeenkomst overwegend werd besteed aan thema's en excursie. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. De RvC heeft in 2021 24 besluiten goedgekeurd:

- (Meerjaren)begroting 2022-2026, jaarplan 2022, jaarstukken 2020 van Lieven de Key en Lieven de Stad.
- Verkopen: De Plint (BOG), De Keyzer.
- Projecten en investeringen: Dialogue (123 sociale huurwoningen), Stepstone Kenniskwartier Zuidas (216 starterswoningen), Crossroads Sloterdijk (132 studentenwoningen), Haarlemmer Houttuinen (vervanging buitengevel), Groot Kattenburg (vervanging puin).
- Governance: treasuryjaarplan, jaarlijkse limieten, herbenoeming commissaris, beloning RvC, actualisatie reglementen, controleplan accountant.
- Sector: Leningruil Vestia, implementatie strategisch programma WSW.

Inhoudelijk toezicht

De omgeving waarin wij werken, blijft sterk in beweging. Dit stelt Lieven de Key steeds voor nieuwe grote uitdagingen. Lieven de Key speelt hierop in met een sterke positionering en met aanpassingen van de organisatie. Ook in dit jaar waarin corona wederom grote impact had, is de dienstverlening zo goed mogelijk doorgegaan.

De gekozen koers is verankerd in het beleid en biedt een goede uitvalsbasis voor de voortdurende dynamiek op de sociale woningmarkt. De omvangrijke nieuwbouwportefeuille draagt bij aan het verstevigen en zichtbaar maken van de koers en de keuze voor woonstarters. Er is hierbij steeds aandacht voor het blijven voldoen aan alle ratio's, waarbij voor Lieven de Key met name de ICR van belang is. Nieuwe fiscale regels, de verhuurderheffing, stijgende bouw(materialen)kosten en de opgave in de energietransitie maken dit niet gemakkelijk.

De raad ziet het evenwicht tussen verkopen, lenen, investeren en onderhoud als een uitdaging. De weerstand in de maatschappij tegen verkoop neemt toe en de opgaven vragen om een duurzaam bedrijfsmodel.

De raad staat achter de koers en de bijbehorende aandacht voor woonstarters, maar blijft benadrukken dat de positie van de trouwe huurders en de dienstverlening aan de huurders belangrijke thema's zijn. Hieraan wordt regelmatig aandacht besteed. De raad heeft hierover ook gesproken met het bestuur van huurdersvereniging Arcade. Het is belangrijk dat Lieven de Key in verbinding blijft met de huurders en onnodige zorgen wegneemt.

Regelmatig besprak de raad onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij was specifiek aandacht voor de projectenportefeuille, onderhoud van de bestaande voorraad en verbeterprojecten, het nieuwe ERP-systeem, de verschillende doelgroepen en de relatie en communicatie met de huurders. Ook kwamen actualiteiten aan de orde zoals onderwerpen die leven bij gemeenten waarin Lieven de Key werkzaam is, bij huurders en bij andere belanghebbenden. De raad heeft zich in een aantal onderwerpen verder verdiept op basis van presentaties door de betrokken medewerkers van Lieven de Key. Dit betrof onder andere dienstverlening, professioneel opdrachtgeverschap en onderhoud.

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft in 2021 twee keer gesproken met de ondernemingsraad. Daarnaast heeft de voorzitter enkele malen contact gehad met de voorzitter van de ondernemingsraad. De gesprekken gingen onder andere over de samenwerking met de nieuwe bestuurder, hybride werken, de verhuizing naar het vernieuwde kantoor, sociale veiligheid en de werving van een nieuwe commissaris.

De twee commissarissen die op voordracht van Arcade zijn benoemd, onderhouden contact met het bestuur van Arcade. Dit heeft in 2021 twee maal plaatsgevonden. Daarnaast heeft de voltallige RvC gesproken met het bestuur van Arcade. Het gesprek ging onder andere over de samenwerking, de visitatie, de aankoop van woningen in de gemeente Ouder-Amstel (binnen de ring A10) en signalen van bewonerscommissies.

In het kader van de vierjaarlijkse visitatie heeft de RvC tweemaal met de visitatiecommissie gesproken. De eerste maal als onderdeel van de visitatie en de tweede maal werd het visitatierapport besproken. Een van de leden van de raad heeft deelgenomen aan de begeleidingscommissie.

Externe accountant

In februari is gesproken met accountant KPMG over de managementletter. Bij de vergadering in juni was KPMG aanwezig voor overleg over de jaarrekening 2020. Dit gesprek vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van bestuur en directie.

KPMG heeft naast de reguliere werkzaamheden voor de controle van de jaarrekening en de dVi-staten geen andere werkzaamheden verricht.

9.5 Kwaliteit van de raad van commissarissen

Zelfevaluatie

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie over zijn eigen functioneren, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur aan de orde komen. In december heeft de raad het functioneren in 2021 geëvalueerd. Hierbij is gebruikgemaakt van de VTW-tool Zelfevaluatie Online. Vooraf hebben de leden van de raad een online survey met circa 60 vragen ingevuld. De rapportage is inclusief een benchmark en vormde de leidraad voor het evaluatiegesprek. Daarin besprak de RvC onder andere de onderlinge samenwerking, de interactie tijdens de vergaderingen en de samenwerking met de directie en belanghouders.

De RvC is positief over het eigen functioneren. Er komt een uniform beeld naar voren waarin de leden onafhankelijk van elkaar stellen dat de RvC in balans is, positief-kritisch toezicht houdt en onafhankelijk functioneert ten opzichte van de directie.

Er zijn ook verbeterpunten en aanbevelingen. Planning en tijdsbeslag van de vergaderingen is een aandachtspunt. Daarnaast werd geconstateerd dat het online vergaderen niet optimaal is.

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen door hun beroep of nevenfuncties te maken krijgen met belangenverstremming in de zin van de Governancecode. Als dat nodig is, kunnen commissarissen gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. Jurenne Hooi is lid van de raad van toezicht van Cordaan, een zorgorganisatie die een aantal panden van Lieven de Key huurt. Hierover zijn bij haar benoeming afspraken gemaakt en vastgelegd.

Permanente educatie

In het kader van de regels voor permanente educatie moet elke commissaris elk jaar minimaal 5 PE-punten halen (waarbij punten uit voorgaand jaar kunnen worden meegenomen). De leden van de RvC voldoen aan deze eis.

Lieven de Key faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. Er heeft in 2021 in tegenstelling tot andere jaren, vanwege corona geen gezamenlijke educatieactiviteit plaatsgevonden.

PE-punten van de leden van de raad van commissarissen

| Naam | PE-punten 2021 | PE-punten 2020 | Totaal PE-punten 2020 - 2021 |
|--------------------|----------------|----------------|------------------------------|
| Hans Amman | 7 | 9 | 16 |
| Emile Spek | 12 | 5 | 17 |
| Ruth Kervezee | 5 | 5* | 10 |
| Esther Stomphorst | 18 | 8 | 26 |
| Jurenne Hooi | 7 | nvt | 7 |
| Rashied Nurmohamed | 13 | nvt | 13 |

*) Waarvan 3 compensatiepunten uit 2019

9.6 Werkgeversrol bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van Lieven de Key. Dat gebeurt onder meer door een jaarlijkse evaluatie met de algemeen directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie bereidt dit voor en spreekt vooraf met de algemeen directeur-bestuurder en met de RvC. Jaarlijks worden nieuwe afspraken gemaakt op basis van de Visie op bestuur en toezicht en het jaarplan van Lieven de Key.

Leon Bobbe is per 1 april 2021 afgetreden vanwege zijn pensioen. In februari 2021 is het jaarlijkse beoordelingsgesprek gecombineerd met een eindgesprek.

Karin Verdooren is met ingang van 1 april 2021 benoemd als algemeen directeur-bestuurder van Lieven de Key. Hiertoe is in overleg met de directie en de OR een profiel opgesteld. Er is een wervings- en selectiebureau ingeschakeld dat op basis daarvan de voorselectie heeft gedaan. Vervolgens zijn gesprekken gevoerd met de selectiecommissie, de directieleden, de ondernemingsraad, huurdersvereniging Arcade en de voltallige raad van commissarissen.

Er is een uitgebreid inwerkprogramma opgesteld en de remuneratiecommissie heeft voortgangsgesprekken gevoerd. De raad constateert dat de nieuwe bestuurder haar draai goed heeft gevonden.

9.7 Verantwoording honorering RvC en bestuurder

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing op Lieven de Key. Niet alleen de topfunctionarissen zijn hieraan gebonden maar ook de toezichthouders. Vanuit de WNT gelden individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima. Voor 2021 is de maximale vergoeding voor RvC-leden vastgesteld op € 20.900. Voor de voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van € 31.350.

De RvC volgt de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze bedragen liggen onder de normbedragen van de WNT en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften van de WNT. In 2021 was de vergoeding voor leden van de RvC € 18.500 per jaar en voor de voorzitter € 27.650 per jaar (klasse I, exclusief btw). De totale beloning van de RvC ging van € 115.138 in 2020 (exclusief btw) naar € 120.150 (exclusief btw) in 2021. Lieven de Key heeft de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Het voor Lieven de Key toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de bestuurder is in 2021 € 209.000. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. In 2021 had Lieven de Key twee bestuurders. Hun gezamenlijke beloning bedroeg € 195.290. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. De pensioenregeling is volgens de cao.

Jaarrekening 2021

Woonstichting Lieven de Key

handelsnaam Woonstichting Lieven de Key
verder te noemen Lieven de Key

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2021

| | |
|--|------------|
| Jaarrekening 2021 | 73 |
| Geconsolideerde balans | 73 |
| Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021 | 75 |
| Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021 | 76 |
| Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021 | 78 |
| Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2021 | 99 |
| Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021 | 123 |
| Enkelvoudige balans | 132 |
| Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021 | 134 |
| Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021 | 135 |
| Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2021 | 136 |
| Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021 | 145 |
| Enkelvoudige gescheiden balans | 152 |
| Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2021 | 154 |
| Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2021 | 155 |
| Overige gegevens | 157 |

Jaarrekening 2021

Geconsolideerde balans

per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

Activa

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Vaste activa | | |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | | |
| 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie | 5.824.279 | 5.043.438 |
| 1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 1.097.832 | 973.579 |
| 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 114.617 | 140.425 |
| | 7.036.728 | 6.157.441 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | |
| 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 35.273 | 25.940 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | |
| 3.1 Andere deelnemingen | 9.729 | 10.260 |
| 3.2 Latente belastingvorderingen | 41.040 | 43.488 |
| 3.3 Overige vorderingen | 983 | 1.065 |
| | 51.752 | 54.813 |
| Totaal van vaste activa | 7.123.753 | 6.238.195 |
| Vlottende activa | | |
| <i>Vorraden</i> | | |
| 4.1 Overige voorraden | 28.069 | 27.714 |
| | 28.069 | 27.714 |
| <i>Vorderingen</i> | | |
| 5.1 Huurbiteuren | 2.591 | 2.508 |
| 5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen | 12.783 | 17.029 |
| 5.3 Overige vorderingen | 8.103 | 3.910 |
| 5.4 Overlopende activa | 59.732 | 53.319 |
| | 83.209 | 76.765 |
| 6.0 Liquide middelen | 83.612 | 114.438 |
| Totaal van vlottende activa | 194.890 | 218.918 |
| TOTAAL VAN ACTIVA | 7.318.643 | 6.457.113 |

Passiva

per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | | 2021 | 2020 |
|--|---|------------------|------------------|
| <i>Groepsvermogen</i> | | | |
| 7.1 | Eigen vermogen | 6.264.964 | 5.418.972 |
| 7.2 | Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt | - | - |
| Totaal van groepsvermogen | | 6.264.964 | 5.418.972 |
| <i>Voorzieningen</i> | | | |
| 8.1 | Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen | 8.880 | 1.775 |
| | Voorziening andere deelnemingen | 48 | - |
| 8.2 | Overige voorzieningen | 923 | 881 |
| Totaal van voorzieningen | | 9.851 | 2.656 |
| <i>Langlopende schulden</i> | | | |
| 9.1 | Schulden aan banken | 957.896 | 948.226 |
| 9.2 | Overige schulden | 8.403 | 7.135 |
| Totaal van langlopende schulden | | 966.299 | 955.361 |
| <i>Kortlopende schulden</i> | | | |
| 10.1 | Schulden aan banken | 15.413 | 14.376 |
| | Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 1.057 | 11.445 |
| 10.2 | Belastingen en premies sociale verzekeringen | 5.726 | 8.373 |
| 10.3 | Overige schulden | 3.433 | 3.957 |
| 10.4 | Overlopende passiva | 51.900 | 41.972 |
| Totaal van kortlopende schulden | | 77.529 | 80.123 |
| TOTAAL VAN PASSIVA | | 7.318.643 | 6.457.113 |

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | | 2021 | 2020 |
|---------------------------|---|----------------|-----------------|
| 11 | Huuropbrengsten | 213.631 | 220.831 |
| 12 | Opbrengsten servicecontracten | 15.112 | 15.162 |
| 12 | Lasten servicecontracten | -14.132 | -14.509 |
| | Overheidsbijdragen | - | - |
| 13 | Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -21.802 | -23.400 |
| 14 | Lasten onderhoudsactiviteiten | -60.593 | -59.646 |
| 15 | Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -28.415 | -38.622 |
| | Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 103.801 | 99.817 |
| | Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 1.034 | 233 |
| | Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | -537 | 589 |
| 16 | Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 497 | 823 |
| | Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 90.090 | 295.312 |
| | Toegerekende organisatiekosten | -1.617 | -1.506 |
| | Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -70.557 | -534.880 |
| 17 | Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 17.916 | -241.074 |
| 18 | Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 787.976 | 490.470 |
| 19 | Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -3.890 | 3.773 |
| | Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 784.086 | 494.242 |
| | Opbrengst overige activiteiten | - | - |
| | Kosten overige activiteiten | - | - |
| | Totaal van netto resultaat overige activiteiten | - | - |
| 20 | Overige organisatiekosten | -17.451 | -2.378 |
| | Kosten omtrent leefbaarheid | -2.569 | -2.516 |
| 21 | Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 1.692 | 1.871 |
| 22 | Rentelasten en soortgelijke kosten | -38.956 | -46.095 |
| | Totaal van financiële baten en lasten | -37.264 | -44.224 |
| | Totaal van resultaat voor belastingen | 849.016 | 304.690 |
| 23 | Belastingen | -2.445 | 44.970 |
| 24 | Resultaat deelnemingen | -579 | 1.257 |
| | NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN | 845.992 | 350.917 |

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

Directe methode

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huurontvangsten | 212.140 | 221.465 |
| Vergoedingen | 14.112 | 15.066 |
| Overheidsontvangsten | - | - |
| Overige bedrijfsontvangsten | 433 | 1.116 |
| Ontvangen interest | 43 | 160 |
| Saldo ingaande kasstromen | 226.728 | 237.807 |
| Erfpacht | -879 | -1.394 |
| Betalingen aan werknemers | -27.820 | -25.529 |
| Onderhoudsuitgaven | -51.161 | -49.592 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -45.938 | -44.034 |
| Betaalde interest | -39.170 | -46.754 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -600 | -210 |
| Verhuurderheffing | -21.199 | -22.390 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -1.052 | -1.326 |
| Vennootschapsbelasting | 4.356 | -10.751 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -183.463 | -201.980 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 43.265 | 35.827 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 90.785 | 64.096 |
| Verkoopontvangsten grond | 61 | 1.827 |
| Tussentelling ingaande kasstromen MVA | 90.846 | 65.923 |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| Nieuwbouw huur | -92.161 | -51.530 |
| Verbeteruitgaven | -18.253 | -20.161 |
| Aankoop | -39.877 | -23.659 |
| Nieuwbouw verkoop | - | - |
| Sloopuitgaven | - | -988 |
| Investerings overig | -10.479 | -8.663 |
| Tussentelling uitgaande kasstromen MVA | -160.770 | -105.001 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -69.924 | -39.078 |
| FVA | | |
| Ontvangsten verbindingen | - | - |
| Ontvangsten overig | 100 | 1.559 |
| Uitgaven verbindingen | - | -101 |
| Uitgaven overig | - | -138 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 100 | 1.320 |
| Kasstroom uit (des)investerings | -69.824 | -37.758 |

Directe methode

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 9.822 | - |
| Nieuwe ongeborgde leningen | - | - |
| Uitgaand | | |
| Aflossingen geborgde leningen | -14.376 | -24.836 |
| Aflossingen ongeborgde leningen | - | - |
| Kasstroom uit financieringsuitgaven | -4.554 | -24.836 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | -31.113 | -26.768 |
| Wijziging kortgeld | 288 | 387 |
| Aansluiting geldmiddelen | | |
| Liquide middelen per 1 januari | 114.438 | 140.819 |
| Liquide middelen per 31 december | 83.612 | 114.438 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | -30.826 | -26.381 |

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021

Algemeen

Toegelaten instelling

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

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de toegelaten instelling als de geconsolideerde maatschappijen van de toegelaten instelling.

De toegelaten instelling is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. De activiteiten van de toegelaten instelling en van de groep vinden plaats in Nederland.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die prestatie-eenheden in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de prestatie-eenheden en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van prestatie-eenheden en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op prestatie-eenheden en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

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.

De opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper, het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting vloeien en het mogelijk is om de omvang van de opbrengsten op betrouwbare wijze vast te stellen.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. 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 het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen, zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen met externe deskundigen.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwprojecten en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Overige voorraden: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- Voor de bepaling van de beleidswaarde wordt aanvullend gebruik gemaakt van prospectieve aannames ten aanzien van de streefhuur en de onderhouds- en beheerlasten.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de toegelaten instelling meer of minder invloed verschaffen.

Belangen die uitsluitend worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd indien bij verwerving al het voornemen bestaat om het belang af te stoten, de verkoop binnen een jaar waarschijnlijk is en op overnamedatum (of binnen een korte periode daarna) aan andere indicatoren wordt voldaan. Deze belangen worden opgenomen onder de vlottende activa, onder effecten ('slechts aangehouden om te vervreemden').

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.

Lijst van kapitaalbelangen

| Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie) | Vestigingsplaats | Aandeel in geplaatst kapitaal % |
|--|------------------|---------------------------------|
| Lieven de Stad B.V. | Amsterdam | 100,00% |
| Driedee B.V. ¹⁾ | Amsterdam | 100,00% |
| De Principaal B.V. ¹⁾ | Amsterdam | 100,00% |
| De Beurs van De Key B.V. ¹⁾ | Amsterdam | 100,00% |
| Monumenten De Key B.V. ¹⁾ | Amsterdam | 100,00% |
| Far West Holding B.V. (geliquideerd in 2021) | Amsterdam | 0,00% |
| Far West Projecten B.V. (geliquideerd in 2021) | Amsterdam | 0,00% |

| Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie) | Vestigingsplaats | Aandeel in geplaatst kapitaal % |
|---|------------------|---------------------------------------|
| Woningnet N.V. | Weesp | 5,10% |
| Coöperatie Smart Finance BA | Utrecht | 2) |
| V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere | Almere | 40,22% |
| Beurs van Berlage Exploitatie B.V. ¹⁾ | Amsterdam | 25,00% |
| Beurs van Berlage Exploitatie C.V. ¹⁾ | Amsterdam | 25,00% |
| Beurs van Berlage Café B.V. ¹⁾ | Amsterdam | 25,00% |
| Beurs van Berlage Vastgoed B.V. ¹⁾ | Amsterdam | 25,00% |

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

2) In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA (34 leden per 31 december 2021).

Overige verbindingen

Verder heeft Woonstichting Lieven De Key met de verbinding Stichting Loods 6 een bestuurlijke band door middel van het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen en een bestuurszetel in de Stichting. Op grond hiervan is Stichting Loods 6 opgenomen in de consolidatiekring van Woonstichting Lieven De Key.

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering. Bij een transactie waarbij de rechtspersoon een niet-100%-belang heeft in de verkopende groepsmaatschappij, wordt de eliminatie uit het groepsresultaat pro rata toegerekend aan het minderheidsbelang op basis van het aandeel van de minderheid in de verkopende groepsmaatschappij.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht binnen het groepsvermogen. Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappij overtreffen, dan wordt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de meerderheidsaandeelhouder gebracht, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Het aandeel van derden in het resultaat wordt afzonderlijk als laatste post in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening in aftrek op het groepsresultaat gebracht.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen en overige financiële verplichtingen. Lieven de Key maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat *niet* wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomstig bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een

bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

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

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerde.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. Onze huurdersvereniging heeft bezwaar gemaakt bij de Autoriteit Woningcorporaties tegen het goedgekeurde scheidingsvoorstel. Dit heeft geleid tot een bodemprocedure bij de rechtbank. De uitspraak in deze bodemprocedure is na het vaststellen van de jaarrekening te verwachten. Derhalve gaan wij uit van het goedgekeurde schikkingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats:

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op basis van de verhuurmutaties in het boekjaar is beoordeeld of de verhuring heeft geleid tot een herclassificatie. De huurprijs is hierbij leidend geweest. De herclassificaties worden tussen DAEB en niet-DAEB verwerkt als aan- en verkooptransacties welke, afhankelijk van de aard en feitelijke situatie, zijn verrekend tegen de leegwaarde dan wel de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is in overeenstemming met de voorgeschreven verwerkingswijze van de Aw.

Eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Marktwaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

In de toelichting op de balans zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regering maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waarderungen vastgoed'.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voortdoet.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen (zoals plattegrondswijzigingen) en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering bij eerste verwerking

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen, waarbij rekening wordt gehouden met het aanwezige eigen vermogen in de betreffende entiteiten.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest of een sloopbesluit is genomen. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat vastgoed in exploitatie wordt genomen en huurders worden gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen: 2,5%
- Machines en installaties: 5% - 25%
- Andere vaste bedrijfsmiddelen: 10% - 25%

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

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige economische voordelen met betrekking tot het object.

De materiële vaste activa waarvan de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de toegelaten instelling. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post / eliminatie op het resultaat deelneming en deze eliminatie in de balans in mindering te brengen op de waarde van de deelneming (doorhalen wat niet van toepassing is).

De toegelaten instelling realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de toegelaten instelling een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Samenwerkingsverbanden

Deelnemingen waarin de toegelaten instelling de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten waarbij iedere deelnemer zelf de uitsluitende zeggenschap over die activa houdt, verwerkt de toegelaten instelling de activa waar zij zeggenschap over heeft evenals de zelf aangegane verplichtingen, zelf gemaakte kosten en het aandeel in het resultaat op verkopen en/of dienstverlening door de joint venture.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten gebruik makend van activa waarover de deelnemers gezamenlijk zeggenschap hebben, verwerkt de toegelaten instelling de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel.

Bij inbreng in of verkoop van activa door de toegelaten instelling aan een joint venture, verantwoordt de toegelaten instelling dat deel van het resultaat in de winst-en-verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoord als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de toegelaten instelling daarentegen direct en volledig.

Bij verkoop van activa door de joint venture aan de toegelaten instelling, verantwoordt de toegelaten instelling het aandeel in de winst of het verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst-en-verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de toegelaten instelling haar aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd.

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het kopje Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor vastgoedbeleggingen, materiële vaste activa en andere deelnemingen wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

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

Voorraden

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde 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.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen.

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, sanering van de grond, bouwkosten en afgekochte erfpacht), 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 overheadkosten van projectactiviteiten 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). 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. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

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 projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van de voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen)/ overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst-en-verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het kopje Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

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

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van het resultaat boekjaar.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt

Het aandeel derden betreft het minderheidsbelang derden en wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de nettovermogenswaarde van de activa en verplichtingen van een geconsolideerde maatschappij, zo veel mogelijk bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling.

Voorzieningen

Algemeen

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;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

Vornoemde 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 investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan de besluiten in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen

Een voorziening uit hoofde van claims, geschillen en rechtsgedingen wordt gevormd indien het waarschijnlijk is dat de toegelaten instelling in een procedure zal worden veroordeeld. De voorziening betreft de beste schatting van het bedrag waarvoor de verplichting kan worden afgewikkeld, en omvat tevens de proceskosten.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget betreft een voorziening voor toekomstige te betalen loopbaanontwikkelingsbudget. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te betalen loopbaanontwikkelingsbudget. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het kopje Financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het kopje Financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegeneerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

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

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gedeerd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Een krediet afgesloten tegen een lagere rente dan marktrente, wordt als schuld in de balans opgenomen waarbij waardering plaatsvindt zoals vermeld onder de financiële instrumenten. Het verschil tussen het hogere ontvangen bedrag van het krediet en de boekwaarde bij eerste verwerking betreft het voordeel als gevolg van de lagere rente. Dit voordeel wordt verwerkt ten gunste van de winst-en-verliesrekening als overheidssubsidie.

Verkregen ontwikkelingskredieten worden in mindering gebracht op de ontwikkelingskosten. Indien terugbetaling van het ontwikkelingskrediet dient plaats te vinden, worden de terugbetalingen en de rente daarover verwerkt als kosten van de omzet.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens / over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onderhoud betreft de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid dan wel het wegwerken van achterstallig onderhoud of het plegen van een ingrijpende verbouwing aan de verhuurbare eenheid.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de lasten onderhanden projecten, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten 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, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten).

Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder 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.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

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

de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

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

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De toegelaten instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Financiële leases

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een financiële lease, wordt het leaseobject (en de daarmee samenhangende verplichting) bij de aanvang van de leaseperiode in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of, indien deze lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. Beide waarden worden bepaald op het tijdstip van het aangaan van de leaseovereenkomst. De toegepaste rentevoet bij de berekening van de contante waarde is de impliciete rentevoet. Indien deze rentevoet praktisch niet te bepalen is, wordt de marginale rentevoet gehanteerd. De initiële directe kosten worden opgenomen in de eerste waardering van het leaseobject.

De grondslagen voor de vervolgwaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofd Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat de toegelaten instelling eigenaar van een leaseobject zal worden aan het einde van de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object.

De minimale leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande leaseverplichting. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig toegerekend aan elke periode dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet over de resterende nettoverplichting met betrekking tot de financiële lease. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.

Operationele leases

Als de toegelaten instelling optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieverentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve 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, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, 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.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep 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 groep.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2021

Vastgoedbeleggingen*

| Bedragen x € 1.000 | 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie | | 1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | Totaal | Totaal |
|---|----------------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | | |
| Aanschafprijs | 1.371.855 | 1.410.460 | 489.646 | 514.617 | 1.861.501 | 1.925.077 |
| Cumulatieve waardevermindering | -33.806 | | -12.527 | | -46.333 | - |
| Cumulatieve waardevermeerdering | 3.705.389 | 3.595.838 | 496.460 | 429.501 | 4.201.849 | 4.025.339 |
| Marktwaarde per 1 januari | 5.043.438 | 5.006.298 | 973.579 | 944.118 | 6.017.017 | 5.950.416 |
| Mutaties in het boekjaar | | | | | | |
| Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 139.710 | 45.423 | 23.079 | 199 | 162.789 | 45.622 |
| Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering) | 22.782 | 15.842 | 2.413 | 2.134 | 25.195 | 17.976 |
| Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen) | - | - | 30 | - | 30 | - |
| Buitengebruikstelling en desinvesteringen - aanschafprijs | -19.973 | -122.749 | -13.213 | -19.288 | -33.186 | -142.037 |
| Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardeverminderingen | 5.149 | 1.034 | 947 | 1.422 | 6.096 | 2.456 |
| Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardevermeerderingen | -40.265 | -324.745 | -6.310 | -24.733 | -46.575 | -349.478 |
| Waardeverminderingen | 10.741 | 4.441 | 6.052 | 5.731 | 16.793 | 10.172 |
| Waardevermeerderingen | 676.088 | 414.582 | 97.864 | 67.309 | 773.952 | 481.891 |
| Sfeerovergangen - aanschafprijs | -941 | 490 | 941 | -490 | - | - |
| Sfeerovergangen - waardevermeerderingen | -12.450 | 2.822 | 12.450 | -2.822 | - | - |
| | 780.841 | 37.140 | 124.253 | 29.462 | 905.094 | 66.602 |
| Aanschafprijs | 1.513.433 | 1.371.855 | 502.896 | 489.646 | 2.016.329 | 1.861.501 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -17.916 | -33.806 | -5.528 | -12.527 | -23.444 | -46.333 |
| Cumulatieve waardevermeerderingen | 4.328.762 | 3.705.389 | 600.464 | 496.460 | 4.929.226 | 4.201.849 |
| Marktwaarde per 31 december | 5.824.279 | 5.043.438 | 1.097.832 | 973.579 | 6.922.111 | 6.017.017 |

*Ten einde een beter begrip in het verloop van de vastgoedbeleggingen, is de verloopstaat inclusief vergelijkende cijfers 2020 aangepast.

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Een waarderingscomplex is een bundeling van verhuureenheden, waarbij verhuureenheden op gelijkheid van type vastgoed, bouwperiode en locatie worden gegroepeerd.

Daarnaast geldt dat elk waarderingscomplex als geheel aan een derde partij kan worden verkocht. Bij de totstandkoming van de waarderingscomplexen wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed. Het kan daarom voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

Woningen die in 2019 als in 2020 intern zijn gewaardeerd zijn in 2021 door de externe taxateur gewaardeerd middels een volledige taxatie. Aanvullend zijn opgeleverde nieuwbouw, opgeleverde verbeterprojecten en bijzondere woningcomplexen door de externe taxateur gewaardeerd, middels een volledige taxatie of markttechnische update. Hierdoor is een derde deel van de woningportefeuille extern gewaardeerd. Het overige twee derde deel van de woningportefeuille is intern gewaardeerd. De volledige portefeuille van bedrijfsmatig onroerend goed en de parkeerplaatsen zijn gewaardeerd door de externe taxateur, middels een volledige taxatie of een markttechnische update.

Voor de bepaling van de markthuur en de leegwaarden is gebruik gemaakt van een modelmatige bepaling door Amwoco. Deze waarden zijn vervolgens geverifieerd door de taxateur.

Voor de waardering is het TMS rekenmodel van Ortect gebruikt. Het rekenmodel is voorzien van een goedgekeurd assurancerapport. Tijdelijke eenheden zijn vanwege een afwijkende looptijd, kenmerken of restwaarde gewaardeerd middels een eigen rekenmodel van de externe taxateur. Voor 1 complex is de waarde in TMS aangesloten op een verkoopovereenkomst.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder samengevat in de onderstaande tabel en per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. In de vergelijking ten opzichte van vorig jaar vergelijken we alleen parameters van standing investments conform de rapportages van Ortec. De cijfers 2020 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast:

| <i>Overzicht gebruikte vrijheidsgraden</i> | WON | BOG/MOG/ZOG | PP |
|--|-----|-------------|-----|
| Mutatiegraad doorexploiteren | Ja | n.v.t. | Ja |
| Mutatiegraad uitponden | Ja | n.v.t. | Ja |
| Disconteringsvoet | Ja | Ja | Ja |
| Exit yield | Ja | Nee | Nee |
| Markthuurstijging | Nee | Nee | Nee |
| Markthuur | Ja | Ja | Ja |
| Leegwaardeontwikkeling | Ja | n.v.t. | Nee |
| Leegwaarde | Ja | n.v.t. | Ja |
| Onderhoud | Ja | Nee | Nee |
| Schematische vrijheden | Nee | Nee | Nee |
| Exploitatiescenario | Ja | Nee | Nee |

Veronderstelling naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. De categorie ZOG is samengevoegd bij de categorie BOG/MOG. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie per complex ten aanzien van de woningwaardering:

Woongelegenheden

Mutatiegraad

Per marktwaardecomplex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald waarbij voor de woningen een minimum percentage van 4% is gehanteerd. Omdat Lieven de Key nieuwe verhuringen aangaat op basis van tijdelijke huurovereenkomsten met een looptijd van jaar, is de mutatiegraad voor nieuwe complexen (nieuwbouw) met jongerencontracten gesteld op 25%. Conform de best practice is het uitgangspunt dat de mutatiegraad niet meer dan 1% punt afwijkt ten opzichte van vorig jaar en is er voor studenten en short uitgegaan van maximaal 45%.

Disconteringsvoet

Net als vorig jaar is gebruik gemaakt van een opslagenmethode om te komen tot de disconteringsvoet per complex. Hierbij wordt uitgegaan van een basis disconteringsvoet, waarop af- en opslagen plaatsvinden op basis van o.a. locatie, object, duurzaamheid en omvang. Externe taxateur heeft op basis van maatwerk correcties aangebracht aan de berekende disconteringsvoet. De gemiddelde disconteringsvoet is 5,25% (2020: 5,33%). De laagste disconteringsvoet is 3,50% (2020: 4,00%) en de hoogste is 6,90% (2020: 6,55%).

Markthuur

Lieven de Key heeft conform de best practice in overleg met de taxateur de markthuur bepaald als afgeleide van de leegwaarde, type bezit en de oppervlakte van de woningen. Voor de blijvend gereguleerde huurwoningen is de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur, tenzij de markthuur conform eerder beschreven methodiek lager is dan de maximale huur. De laagste markthuur per maand (gemiddeld per complex) bedraagt € 203 per woning (2020: € 201 per woning). De hoogste markthuur per maand bedraagt voor de reguliere complexen € 2.025 per woning (2020: € 1.862 per woning). Er zijn complexen met groepswohnungen die een hogere markthuur hebben welke in deze cijfers buiten beschouwing zijn gelaten.

Leegwaarde

Lieven de Key heeft voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde bepaald per peildatum 31-12-2021 aan de hand van marktreferenties. In deze referenties zijn ook de verkooptransacties van de Amsterdamse corporaties opgenomen. Voor de onzelfstandige eenheden is de leegwaarde gelijk gesteld aan de WOZ-waarde, of is de leegwaarde ingeschat door de externe taxateur. De laagste gemiddelde leegwaarde bedraagt € 186.641 per woning (2020: € 151.364). De hoogste gemiddelde leegwaarde bedraagt voor de reguliere complexen € 773.181 per woning (2020: € 663.323). Er zijn complexen met groepswohnungen die een hogere leegwaarde hebben welke in deze cijfers buiten beschouwing zijn gelaten.

Leegwaardeontwikkeling

De gehanteerde leegwaardestijging is in overleg met taxateurs en andere Amsterdamse corporaties ingeschat conform best practice. De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 7% en 9% voor 2022. Voor 2023 verwachten we een stijging van 3% en 4%. Vanaf 2024 en verder verwachten we een stijging van 2%.

Onderhoud

Voor het inschatten van het instandhoudingsonderhoud is gebruik gemaakt van de 'Vastgoedtaxatiewijzer, Exploitatiekosten 2021' van de firma Koëter. De onderhoudsnormen zijn conform de best practice gecorrigeerd voor de oppervlakte van de woning. Het laagste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt € 184 per eenheid (2020: € 372). Het hoogste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt € 6.408 per eenheid (2020: € 28.428). De hoogste instandhoudingsonderhoud in 2020 betreft een groepswoning.

Exploitatiescenario

Voor 99 van de in totaal 444 waarderingscomplexen is het doorexploiteerscenario afgedwongen. Bij 81 complexen geldt dat deze complexen voor meer dan 50% bestaan uit onzelfstandige eenheden. 11 complexen worden via coöptatie verhuurd en 6 complexen hebben de uitstraling van een typisch studentencomplex. Dit maakt uitvonden in praktijk niet realistisch. Op 1 complex rust een doorexploiteerverplichting vanuit de erfpacht akte.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Disconteringsvoet

De discontovoeten van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed zijn bepaald door de externe taxateurs.

De gemiddelde disconteringsvoet is 6,82% (2020: 6,96%).

De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 8,35% (2020: 9,00%) en 5,20% (2020: 4,60%).

Markthuur

De BOG portefeuille is volledig extern gewaardeerd op basis van een volledige taxatie of een markttechnische update.

De markthuren zijn op basis van referenties bepaald door de externe taxateur en getoetst aan eigen recente verhuurtransacties en taxaties van Lieven de Key. De markthuurstijging is ingerekend conform het handboek. De laagste markthuur per m² per jaar (op complexniveau) bedraagt € 93 (2020: € 93). De hoogste markthuur per m² per jaar (op complexniveau) bedraagt €362 (2020: € 358).

Parkeergelegenheden

Mutatiegraad

Per markt waarde complex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatie kans over de afgelopen vijf jaar bepaald. De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 4% (2020:4%) en 41% (2020:39%).

Markthuur

De markthuren van parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateur.

De laagste gemiddelde markthuur (op complexniveau) bedraagt €50 (2020: € 31).

De hoogste markthuur bedraagt € 199 (2020: € 199).

Leegwaarde

De leegwaarden zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateur. De hoogste en de laagste gemiddelde leegwaarde (op complexniveau) zijn respectievelijk €49.808 (2020: € 52.500) en € 8.000 (2020: € 2.500).

Disconteringsvoet

De discontovoeten van parkeerplaatsen zijn bepaald door de externe taxateurs.

De gemiddelde disconteringsvoet is 6,31%

(2020: 6,52%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 7,75% (2020: 8,34%) en 5,26% (2020: 4,90%).

Contractuele verplichtingen

Bij de bepaling van het ingerekende bedrag aan achterstalligheid is rekening gehouden met een bedrag van €85,8 miljoen dat gealloceerd is naar verbeterprojecten.

Waardeveranderingen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | DAEB | Niet-DAEB | Totaal |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Marktwaaarde 2020 | 5.043.438 | 973.579 | 6.017.017 |
| <i>Voorraadmutaties</i> | | | |
| Nieuwbouw / aankoop / overige nieuw | 237.597 | 34.814 | 272.411 |
| Verkoop / sloop / overige desinvesteringen | -54.895 | -18.741 | -73.636 |
| Classificatiewijzigingen | -6.568 | 6.568 | - |
| Subtotaal voorraadmutaties | 176.134 | 22.641 | 198.775 |
| <i>Mutatie objectgegevens</i> | | | |
| Oppervlakte, type en overige basisgegevens | -9.157 | 5.028 | -4.129 |
| Contractuur en leegstand | 7.980 | 15.476 | 23.456 |
| Maximaal redelijke huur | -102.797 | -1.959 | -104.756 |
| WOZ-waarde | 10.262 | 2.448 | 12.710 |
| Achterstallig onderhoud | 2.015 | 1.237 | 3.252 |
| Erfpacht | -1.211 | -797 | -2.008 |
| Contractgegevens BOG/MOG/ZOG | 1.742 | 2.413 | 4.155 |
| Complexdefinitie en verkooprestricties | -12.439 | 1.681 | -10.758 |
| Subtotaal mutatie objectgegevens | -103.605 | 25.527 | -78.078 |
| <i>Methodische wijzigingen handboek en software</i> | | | |
| Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden | 26.485 | 624 | 27.109 |
| Overdrachtskosten | -267.554 | -39.970 | -307.524 |
| Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur | 142 | 26 | 168 |
| Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software | -240.927 | -39.320 | -280.247 |
| <i>Parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i> | | | |
| Disconteringsvoet | 191.102 | 22.588 | 213.690 |
| Macro-economische parameters | 77.506 | 9.997 | 87.503 |
| Mutatie- en verkoopkans | 71.184 | 4.674 | 75.858 |
| Leegwaarde en leegwaardestijging | 485.934 | 75.390 | 561.324 |
| Markthuur | 2.274 | 424 | 2.698 |
| Belastingen en verzekeringen | 5.663 | -412 | 5.251 |
| Instandhoudings- en mutatieonderhoud | 19.951 | 112 | 20.063 |
| Verhuurderheffing | 137.600 | 2.998 | 140.598 |
| Overige parameters | -41.975 | -366 | -42.341 |
| Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen | 949.239 | 115.405 | 1.064.645 |
| Marktwaaarde 2021 | 5.824.279 | 1.097.832 | 6.922.111 |

De mutatie van de marktwaaarde is als volgt toe te lichten:

Voorraadmutaties + € 198,8 miljoen

Dit betreft de mutaties die gedurende het jaar in de voorraad hebben plaatsgevonden. Door de nieuwbouw en aankoop is de portefeuille met € 282,4 miljoen gestegen. Door verkoop van eenheden daalde de portefeuille met respectievelijk € 73,6 miljoen.

Mutatie objectgegevens -/- € 78,1 miljoen

De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht

Contractuur en leegstand + € 23,5 miljoen

Door huurverhogingen en harmonisatie is de gemiddelde contractuur van woningen in de toegelaten instelling gedaald van € 549,23 in 2020 naar € 544,16 in 2021 (-0,9%). De gemiddelde contractuur van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 857,64 in 2020 naar € 898,85 in 2021 (+4,8%). Door een stijging van het aantal leegstaande woningen in de toegelaten instellingen van 268 naar 323 wordt het positieve effect verminderd. Bij Lieven de Stad is het aantal leegstaande woningen gedaald van 12 naar 7.

Maximaal redelijke huur +/- € 104,8 miljoen

De gemiddelde maximale huur van woningen in de toegelaten instelling is gedaald van € 803,88 naar € 789,48 (-1,79%) als gevolg van lagere WOZ-waarden. Het aantal eenheden van Lieven de Stad met een maximale huur onder de liberalisatiegrens is gestegen van 8 naar 13.

WOZ-waarde +/- € 12,7 miljoen

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de toegelaten instelling is gedaald van 300.007 naar 293.347 (-2,22%). Door de daling van de WOZ-waarde daalt ook de grondslag voor de verhuurderheffing wat een positief effect heeft op de marktwaarde van € 11,7 miljoen. De gemiddelde WOZ-waarde van de niet-woningen in Lieven de Stad is gedaald van 266.802 naar 204.586 (-23,32%). Dit heeft een positief effect van € 1 miljoen.

Achterstallig onderhoud + € 3,3 miljoen

Voor de woningen is een bedrag van € 201,6 miljoen (2020: 205,1 miljoen) aan achterstallig onderhoud ingerekend. Het gemiddelde ingerekende achterstallig onderhoud van woningen van de toegelaten instelling is gedaald van € 8.091 per woning naar € 7.957 per woning (-1,66%).

Erfpacht +/- € 2 miljoen

De eigendomssituatie van de grond waarop het vastgoed is gesitueerd, is gebaseerd op basis van kadastrale gegevens. De gemiddelde netto contante waarde van het erfpacht van woningen in de toegelaten instelling is gedaald van € 12.843 naar € 12.795 (-0,37%). De gemiddelde netto contante waarde van het erfpacht van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 16.793 naar € 17.077 (+1,7%).

Complexdefinitie en verkooprestricties +/- € 10,1 miljoen

In de toegelaten instelling is het aantal woningen waarop exploitatieverplichting van toepassing is, gestegen van 9.888 naar 15.459. In Lieven de Stad is het aantal woningen met een exploitatieverplichting gestegen van 9 naar 35. Dit heeft een negatief effect van op de marktwaarde.

Methodische wijzigingen +€ 280,2 miljoen

In het handboek 2021 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 307,5 miljoen. Daarnaast is in het handboek 2021 de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario. Dit heeft ook in de fullwaardering effect op de mutatiegraad die wordt gehanteerd voor de berekening van de eindwaarde. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 27,1 miljoen. Daarnaast is er een klein effect (€ 0,2 miljoen) omdat de markthuur in het handboek 2021 is vervallen als aftoppingsgrens wanneer de contractuur door boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitstijgt.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen + € 1.064,7 miljoen

De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht

Disconteringsvoet + € 213,7 miljoen

In de toegelaten instelling is de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen gestegen van 5,64% naar 5,65% (+0,01% punt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 5,12% naar 4,87% (-0,25% punt). In Lieven de Stad is de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen gedaald van 5,73% naar 5,68% (-0,05% punt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 5,08% naar 4,84% (-0,24% punt).

Macro-economische parameters + € 87,5 miljoen

De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo een positief effect op de marktwaarde.

Mutatie en verkoopkans + 75,9 miljoen

In de toegelaten instelling is de gemiddelde mutatiekans uitponden in jaar 1 van woningen gestegen van 6,06% naar 7,02% (+0,96 procentpunt). De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gestegen van 12,15% naar 12,19% (+0,04 procentpunt). In Lieven de Stad is de gemiddelde mutatiekans uitponden in jaar 1 van woningen gedaald van 7,1% naar 7,02% (-0,08 procentpunt). De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gestegen van 6,09% naar 6,25% (+0,16 procentpunt). Dit heeft een positief effect op de marktwaardering van zowel de toegelaten instelling als Lieven de Stad.

Leegwaarde en leegwaardestijging + € 561,3 miljoen

De gemiddelde leegwaarde van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van € 324.068 naar € 382.433 (+18,01%). De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 5,55% naar 6,26% (+0,71 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,09% naar 2,48% (+0,39 procentpunt). In Lieven de Stad is de gemiddelde leegwaarde van woningen gestegen van € 441.415 naar € 523.932 (+18,7%).

Markthuur + € 2,7 miljoen

De gemiddelde markthuur per m² VVO van BOG/MOG/ZOG in de toegelaten instelling is gestegen van € 206,10 naar € 208,96 (+1,39%). In Lieven de Stad is de gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van € 1.432,08 naar € 1.465,12 (+2,31%).

Belasting en verzekeringen + € 5,2 miljoen

Het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Instandhoudings- en mutatieonderhoud + € 20,1 miljoen

In de toegelaten instelling is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen gedaald van 876,05 naar 861,60 (-1,65%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gedaald van 1.283,02 naar 1.270,86 (-0,95%) als gevolg van het grote aantal opgeleverde nieuwbouw woningen. In Lieven de Stad is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen gedaald van € 997,40 naar € 961,60 (-3,59%) en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen gedaald van € 1.618,18 naar € 1.609,62 (-0,53%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Verhuurderheffing + € 140,6 miljoen

De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. Dit heeft zowel op de toegelaten instelling als Lieven de Stad een positief effect op de marktwaarde.

Sensitiviteitsanalyse toegelaten instelling

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is voor de woonegelegenheden de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op marktwaarde |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Instandhoudingsonderhoud | + € 100 per jaar | -73.167 |
| Leegwaardeontwikkeling | op inflatie vanaf 2021 | -157.793 |
| Huurstijging | op inflatie vanaf 2021 | -86.871 |
| Disconteringsvoet | + 50 basispunten | -621.506 |

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 5.284. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 205 gesplitst in 181 DAEB- en 24 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 89,7 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 50,5 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW).

Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Lieven De Key en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Lieven De Key.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Voor de gehele woonegelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit. Dit in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
- Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

| | 2021 |
|--|---------|
| <i>De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) van de beleidswaarde zijn als volgt:</i> | |
| Streefhuurpercentage van de maximaal redelijke huur | 83% |
| Streefhuur per maand | € 670 |
| Onderhoudsnorm | € 2.160 |
| Beheerlasten | € 971 |
| Disconteringsvoet | 4,90% |

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

| <i>Verloop marktwaarde naar beleidswaarde</i> | 2021 | 2020 | Vershil |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat | 6.922.112 | 6.017.016 | 905.096 |
| Stap 1: beschikbaarheid | 568.907 | 475.078 | 93.829 |
| Stap 2: betaalbaarheid | -2.948.612 | -2.847.917 | -100.695 |
| Stap 3: kwaliteit | -1.099.956 | -803.128 | -296.828 |
| Stap 4: beheer | -291.359 | -399.617 | 108.258 |
| Beleidswaarde | 3.151.092 | 2.441.432 | 709.660 |

In de eerste stap wordt het aantal complexen die uitponden als hoogste waarde hebben in de marktwaarde gecorrigeerd. Het aantal waarderingscomplexen met uitponden is gestegen van 15% naar 50%. Daarnaast worden in deze stap ook de overdrachtskosten gecorrigeerd. Deze correctie is dit jaar groter dan in 2020 door de aangekondigde verhoging van de overdrachtskosten naar 9% met ingang van 2021.

De afslag in betaalbaarheid is gestegen mede als gevolg van de gedaalde disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet wordt overgenomen uit de marktwaarde. Zie de toelichting op de waardeveranderingen in de marktwaarde.

De afslag kwaliteit is gestegen doordat er in de meest recente Meerjarenbegroting meer planmatig onderhoud is ingerekend dan in voorgaand jaar.

De afslag beheer is hoofdzakelijk gedaald als gevolg aanpassing in organisatielasten. Ten opzichte van vorig jaar stijgen de organisatiekosten niet als gevolg van groei van het bezit.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde. De onderligger hiervoor zijn de bestanden zoals deze genoemd zijn in paragraaf 4 van dit document.

| Bedragen x € 1.000 | Mutatie t.o.v. uitgangspunt *) | Effect op beleidswaarde |
|---|--------------------------------|-------------------------|
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | -342.464 |
| Streefhuur per maand | € 25 hoger | 106.722 |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar **) | € 100 hoger | -222.504 |

*) Mutatie ten opzichte van het uitgangspunt: het gaat hierbij om realistische mutaties (risico's/onzekerheden) door te rekenen.

***) Zowel onderhoud als beheerlasten zijn verhoogd met € 100.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| Bedragen x € 1.000 | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Aanschafprijs | 144.901 | 99.219 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -6.251 | -9.319 |
| Boekwaarde per 1 januari | 138.650 | 89.900 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | |
| Investerings | 134.313 | 91.421 |
| Overboeking naar vastgoed in exploitatie | -162.789 | -45.739 |
| Waardeverandering | -4.437 | 3.068 |
| | -32.913 | 48.750 |
| Aanschafprijs | 116.425 | 144.901 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -10.688 | -6.251 |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER | 105.737 | 138.650 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 114.617 | 140.425 |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | -8.880 | -1.775 |
| | 105.737 | 138.650 |

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 8,9 miljoen (2020: € 1,8 miljoen) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 0,9 miljoen (2020: € 4,5 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar 2021 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1,3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2020: € 1,4 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,0% (2020: 1,3%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 1,75% (2020: 1,9%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen aan de creditzijde van de balans.

In 2021 is project Poeldijkstraat opgeleverd en overgeboekt naar Vastgoed in exploitatie voor een totaal (netto) bedrag van € 48,7 miljoen. Lieven de Key heeft 500 sociale huurwoningen voor internationale studenten gerealiseerd. Voor de ontwikkeling en realisatie heeft Lieven de Key hiervoor € 4,1 miljoen subsidie van de Gemeente Amsterdam toegezegd gekregen, welke verantwoord is onder Overige vorderingen. De subsidie aanvragen hebben kenmerk zijnde SBA-016934 en SBA017099.

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Materiële vaste activa

| Bedragen x € 1.000 | 2021 | | | | 2020 | | | |
|--|-------------------|------------------------|---|---------------|-------------------|------------------------|---|---------------|
| | Bedrijfs-gebouwen | Overige roerende zaken | Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie | Totaal 2021 | Bedrijfs-gebouwen | Overige roerende zaken | Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie | Totaal 2020 |
| Aanschafprijs | 8.061 | 4.909 | 15.820 | 28.790 | 15.628 | 5.294 | - | 20.922 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -982 | -1.868 | - | -2.850 | -1.335 | -2.543 | - | -3.878 |
| Boekwaarde per 1 januari | 7.079 | 3.041 | 15.820 | 25.940 | 14.293 | 2.751 | - | 17.044 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | | | | | | | |
| Herclassificatie beheerkantoren van vastgoedbeleggingen | - | - | - | - | 931 | - | - | 931 |
| Herrubricering Hoogte Kadijk 179 naar in ontwikkeling | - | - | - | - | -7.659 | - | 7.659 | - |
| Oplevering Hoogte Kadijk 179 | 18.536 | - | -18.536 | - | - | - | - | - |
| Investeringen | 160 | 6.297 | 4.336 | 10.793 | 2 | 1.620 | 8.161 | 9.783 |
| Afschrijvingen | -479 | -981 | - | -1.460 | -203 | -346 | - | -549 |
| Extra afschrijvingen en afwaarderingen | - | - | - | - | -508 | -761 | - | -1.269 |
| Buitengebruikstelling: | | | | | | | | |
| Aanschafwaarde volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling | - | - | - | - | -841 | -2.005 | - | -2.846 |
| Afschrijvingen en afwaardering volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling | - | - | - | - | 1.064 | 1.782 | - | 2.846 |
| | 18.217 | 5.316 | -14.200 | 9.333 | -7.214 | 290 | 15.820 | 8.896 |
| Boekwaarde per 31 december | 25.296 | 8.357 | 1.620 | 35.273 | 7.079 | 3.041 | 15.820 | 25.940 |
| Aanschafprijs | 26.757 | 11.206 | 1.620 | 39.583 | 8.061 | 4.909 | 15.820 | 28.790 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -1.461 | -2.849 | - | -4.310 | -982 | -1.868 | - | -2.850 |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER | 25.296 | 8.357 | 1.620 | 35.273 | 7.079 | 3.041 | 15.820 | 25.940 |

In de onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie zijn geen lease overeenkomsten opgenomen. De bedrijfsgebouwen aan de Turbinestraat 6 staat op eigen grond. Voor het bedrijfsgebouw aan de Hoogte Kadijk 179 is de erfpacht afgekocht tot 31 oktober 2049.

De toegelaten instelling heeft het kantoor aan de Hoogte Kadijk 179 verbouwd. Deze is in mei 2021 weer in gebruik genomen. Na de verbouwing voldoet het kantoorpand aan de hoogste BREAAM vereisten. De mogelijke fiscale (milieu) investeringsaftrek hiervoor bedraagt € 0,7 miljoen. Daarnaast zijn van de RVO voor overige investeringen beschikkingen fiscale investeringsaftrek ontvangen voor € 0,2 miljoen.

Lieven de Key is in beroep gegaan bij de rechtbank tegen de uitspraak op bezwaar van de inspecteur over de teruggave van € 0,5 miljoen aan betaalde overdrachtsbelasting. Deze overdrachtsbelasting is betaald bij de fusie tussen de toegelaten instelling en Stichting Beheer Hoogte Kadijk.

De rechtbank heeft het beroep tegen de uitspraak op bezwaar van de inspecteur ongegrond verklaard. Lieven de Key is in hoger beroep gegaan bij het Gerechtshof Amsterdam.

Financiële vaste activa

| Bedragen x € 1.000 | 3.1 Andere deelnemingen | Latente belasting vorderingen | 3.2 Overige langlopende vorderingen | Totaal |
|--|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| Stand per 1 januari 2021 | 10.260 | 43.488 | 1.065 | 54.813 |
| Mutaties in het boekjaar | | | | |
| Dotatie voorziening | 48 | 11.201 | | 11.249 |
| Vrijval / aflossingen | | -13.649 | -82 | -13.731 |
| Resultaat deelnemingen | -579 | | | -579 |
| Desinvesteringen | | | | - |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2021 | 9.729 | 41.040 | 983 | 51.752 |

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

3.1 Andere deelnemingen

| | Vestigingsplaats | Aandeel | Deelnemingswaarde ultimo 2021 | Deelnemingswaarde ultimo 2020 |
|-------------------------------------|------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| Woningnet N.V. | Weesp | 5,10% | 231 | 231 |
| Coöperatie Smart Finance BA | Utrecht | 1) | 15 | 15 |
| V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere | Almere | 40,22% | 4.583 | 4.617 |
| Beurs van Berlage Exploitatie B.V. | Amsterdam | 25,00% | - | 23 |
| Beurs van Berlage Exploitatie C.V. | Amsterdam | 25,00% | 627 | 884 |
| Beurs van Berlage Vastgoed B.V. | Amsterdam | 25,00% | 4.273 | 4.490 |
| | | | 9.729 | 10.260 |

1) In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA (34 leden per 31 december 2021).

3.2 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling heeft de VSO2 op 9 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woonstichting Lieven de Key opgezegd vóór 1 december 2019 en derhalve van toepassing op het jaar 2021.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,99% (2020: 2,91%).

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

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 |
|---|---------------|
| Stand per 1 januari | 43.488 |
| Terugname saldering met latente belastingverplichting | - |
| Terugneming kortlopend deel | - |
| Dotatie ten gunste van het resultaat | 11.201 |
| Vrijval ten laste van het resultaat | -13.649 |
| Saldering met latente belastingverplichting | - |
| Kortlopend deel van de latente belastingvordering gepresenteerd onder de vlottende activa | - |
| Stand per 31 december | 41.040 |

Van deze vorderingen is een bedrag van € 8,993 miljoen (2020: € 7,618) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2021:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | Commercieel | Fiscaal | Verschil | 25,80% | Contante waarde |
|--|--------------------|----------------|-----------------|---------------|------------------------|
| Verrekenbare verliezen | | 205.227 | -205.227 | 52.949 | 47.670 |
| Waarde van vastgoed in exploitatie | 6.893.976 | 4.253.669 | 2.640.307 | | |
| Vastgoed met hogere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau | 6.658.048 | 3.878.645 | 2.779.403 | | |
| Vastgoed met lagere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau | 235.928 | 375.024 | -139.096 | | |
| Te waarden afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen komende jaren worden gerealiseerd) | | | -45.932 | 11.850 | 8.287 |
| Voorziening groot onderhoud | | | 79.570 | -20.529 | -18.734 |
| Vestia lening | | | -7.630 | 1.969 | 1.910 |
| Verrekenbare/belastbare tijdelijk verschillen uit hoofde van grond- en ontwikkelposities | 27.625 | 35.237 | -7.612 | 1.964 | 1.907 |
| | | | | 48.202 | 41.040 |

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 2.686 miljoen (2020: € 1.808).

In de latentie verrekenbare verliezen (zie 'Belastingen'), is het fiscaal resultaat op de vastgoedtransactie Zandvoort begrepen van € 199,1 miljoen (boekjaar 2020). De beoordeling van de transactieprijs door de Belastingdienst zal plaatsvinden bij de aangifte van de vennootschapsbelasting 2020. Deze aangifte zal door Lieven de Key in boekjaar 2022 plaatsvinden.

De vorming van de voorziening groot onderhoud is afgestemd met de Belastingdienst. De opzet, berekening en de uitgangspunten van de voorziening zijn toegelicht aan de inspecteur. Deze heeft de aanslag over 2018 vervolgens definitief vastgesteld. Met de inspecteur is afgesproken dat geen correctie van de voorziening op grond van de piekeis zal volgen tot het boekjaar waarin de hoogste rechter uitspraak doet in de lopende procedure over dit vereiste.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Lieven de Key voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. Lieven de Key heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 565 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 884 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 1.449 miljoen). Lieven de Key heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en daardoor leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

Grond- en ontwikkelposities

Door de verwachte verkoop van grond- en ontwikkelposities in de komende jaren worden de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Ultimo 2021 is er een fiscaal verrekenbaar verlies aanwezig van € 205,2 miljoen (2020: € 298,9).

3.3 Overige vorderingen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------|--------------|
| Leningen U/G | 4.686 | 4.760 |
| Af: voorziening leningen U/G | -4.686 | -4.760 |
| Gedeeld eigendom verkochte woningen | 942 | 1.024 |
| Overige vorderingen | 41 | 41 |
| | 983 | 1.065 |

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico voor een bedrag van € 4,7 miljoen (2020: € 4,7 miljoen). Dit betreft zowel een langlopende vordering uit hoofde van de startersrenteregeling als een langlopende vordering uit hoofde van de herstructurering van buitenlandse activiteiten in Suriname.

Het schuldrestant van Woonstichting Sekrepatu (Sekrepatu) in Suriname aan Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) bedraagt ultimo 2021 € 9,84 miljoen (2020: € 10,0 miljoen). Het uitstaand schuldbedrag tussen Lieven de Stad B.V. en SFS bedraagt ultimo 2021 € 3,35 miljoen (2020: € 3,5 miljoen). Sekrepatu kampt met negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten door structurele leegstand en door grote betalingsachterstanden. De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief en deze situatie is door de corona-epidemie verder verslechterd. Ook de komende periode zijn de aflossingen van Sekrepatu aan SFS onzeker. Mede om deze reden is ook een voorziening ad € 3,35 miljoen (2020: € 3,5 miljoen) getroffen bij de deelneming, Lieven de Stad B.V.

Vorraden

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| 4.1 Overige voorraden | | |
| Kosten grond- en ontwikkelposities | 41.234 | 41.523 |
| Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities | -13.271 | -13.882 |
| Onderhoudsmaterialen | 106 | 73 |
| | 28.069 | 27.714 |

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

De grond- en ontwikkelposities betreffen de volgende posities ultimo 2021:

- Een grondpositie van 1,16 ha in Haarlem
- Een grondpositie van 16,0 ha grond Bergwijkdreef in Diemen
- Een grondpositie van 0,04 ha grond aan de Van Hallstraat in Amsterdam
- Een grondpositie van 10,4 ha verkregen op het grondgebied van de Gemeente Ouder Amstel.

Een grondpositie van € 10 miljoen in Haarlem. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de afgesloten verkoopovereenkomst met een derde partij met een levering uiterlijk 1 juni 2022.

In 2010 heeft Lieven de Key besloten de toekomstige projectontwikkeling op grond Bergwijkdreef in Diemen niet op korte termijn te starten. Op een deel van dit terrein vindt de verhuur plaats via tijdelijke exploitatie van studenteneenheden.

In 2011 heeft Lieven de Key besloten de toekomstige projectontwikkeling op grond Van Hallstraat in Amsterdam niet op korte termijn te starten.

De grondpositie Gemeente Ouder Amstel heeft thans een recreatiebestemming. Deze grondpositie is in 2014 verkocht, waarbij in de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat Lieven de Stad B.V. een nabetaling ontvangt wanneer de grondlocatie door de koper wordt doorverkocht. Lieven de Key (Lieven de Stad) heeft eenmalig een recht van terugkoop op het moment dat koper op 31 december 2023 geen nabetaling verricht. Indien de koper voor deze datum de nabetaling voldoet dan vervalt het recht van terugkoop. Aangezien de terugkoopprijs significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopdatum is sprake van een financieringstransactie en (vooralsnog) niet van een verkooptransactie. Derhalve is de grondpositie in de balans verantwoord. Het vooruitontvangen bedrag uit de verkoopovereenkomst is verantwoord onder de post 'overige schulden' en 'overlopende passiva'. Er zal sprake zijn van een verkooptransactie op het moment dat de koper voldoet aan de nabetalingsverplichting (en recht op terugkoop daarmee vervalt) dan op het moment dat recht op terugkoop vervalt.

In 2021 is de grondpositie De Marel van 0,09 ha in Hillegom verkocht voor een bedrag van € 1,04 miljoen. Deze transactie is verantwoord onder 'Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling'.

Kortlopende vorderingen

Naar verwachting hebben de onder de kortlopende vorderingen opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

5.1 Huurdebiteuren

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Huurdebiteuren | 5.029 | 4.844 |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren | -2.438 | -2.336 |
| | 2.591 | 2.508 |

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

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Vennootschapsbelasting | 12.783 | 17.029 |
| | 12.783 | 17.029 |

De te vorderen vennootschapsbelasting heeft betrekking op de voorlopige aanslagen 2020 en 2022 van de fiscale eenheid Woonstichting Lieven de Key.

5.3 Overige vorderingen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Debiteuren | 2.878 | 3.259 |
| Nog te ontvangen subsidiebedragen | 4.100 | - |
| Overige vorderingen | 1.125 | 650 |
| | 8.103 | 3.910 |

In de debiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen van € 0,3 miljoen (2020: € 0,4 miljoen).

5.4 Overlopende activa

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Vooruitbetaalde kosten | 1.098 | 1.634 |
| Nog te verrekenen korting verhuurderheffing | 15.273 | 7.250 |
| Nog te factureren aan VvE's | 48 | 110 |
| Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's | 42.921 | 43.862 |
| Overig | 392 | 462 |
| | 59.732 | 53.319 |

Voor de post 'nog te verrekenen korting verhuurderheffing' geldt dat in 2021 de projecten Poeldijkstraat en Noorderkwartier zijn opgeleverd. Voor deze projecten geldt dat de voorlopige investeringsverklaring zijn ontvangen voor een bedrag van € 10,0 respectievelijk € 7,76 miljoen, maar de definitieve investeringsverklaring in 2022 wordt aangevraagd.

Op balansdatum voldoen we aan de voorwaarden. Aangezien in 2022 voor de laatste keer verhuurderheffing verschuldigd is, is de maximaal te verrekenen vermindering verhuurderheffing van € 15,0 miljoen opgenomen met betrekking tot boekjaar 2021.

De vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's betreft het aandeel van Lieven de Key in het onderhoudsfonds van een VvE. Dit aandeel in het onderhoudsfonds heeft voor Lieven de Key het karakter van vooruitbetaalde kosten (recht op planmatig onderhoud). De vooruitbetaalde kosten hebben in het algemeen een verwachte looptijd van langer dan 1 jaar.

6.0 Liquide middelen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Vrij opneembare banktegoeden | 83.612 | 114.438 |
| | 83.612 | 114.438 |

De banktegoeden zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

7.1 Eigen vermogen

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

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari | 5.418.972 | 5.068.055 |
| Geconsolideerd resultaat na belastingen | 845.992 | 350.917 |
| Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen | - | - |
| Totaalresultaat van de rechtspersoon | 845.992 | 350.917 |
| Stand per 31 december | 6.264.964 | 5.418.972 |

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 1.775 | 6.935 |
| Stand per 1 januari | 1.775 | 6.935 |
| Mutaties in het boekjaar | | |
| Toevoegingen | 8.880 | - |
| Onttrekkingen | -1.775 | -5.160 |
| Stand per 31 december | 8.880 | 1.775 |
| Looptijd < 1 jaar | - | - |
| Looptijd > 1 jaar | 8.880 | 1.775 |

Toevoeging

De toevoeging ultimo 2021 heeft betrekking op een drietal projecten:

- Project Nieuwe Keizersgracht € 2 miljoen: transformatie van de panden gelegen aan Nieuwe Keizersgracht naar 28 zelfstandige (studenten)woningen.
- Project Houthaven fase 7B € 5,2 miljoen: bouw van 80 meergezinswoningen en 24 parkeerplaatsen in Houthaven
- Project Wenckebachweg € 1,7 miljoen: realisatie van 123 sociale huurwoningen voor woonstrarters aan de Wenckebachweg

Onttrekking

De onttrekking gedurende 2021 heeft volledig betrekking op Houthaven fase 3C.

8.2 Overige voorzieningen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 881 | 1.087 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | |
| Toevoeging ten laste van resultaat | 151 | 167 |
| Onttrekkingen | -109 | -373 |
| Stand per 31 december | 923 | 881 |

De post overige voorzieningen betreft de voorziening voor het loopbaanontwikkelingsbudget. Naar verwachting heeft deze een looptijd tussen de 1 en 5 jaar.

9.1 Schulden aan banken

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 |
|---|----------------|
| Schuldrestant | 962.602 |
| Kortlopende schulden | -14.376 |
| Stand per 1 januari | 948.226 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | |
| Aangetrokken leningen | 25.083 |
| Aflossingen | -14.376 |
| Saldo | 10.707 |
| Schuldrestant | 973.309 |
| Aflossingsverplichting komend jaar | -15.413 |
| Stand per 31 december | 957.896 |
| Looptijd korter dan 1 jaar | -15.413 |
| Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar | -63.976 |
| Looptijd langer dan 5 jaar | -893.920 |

Lieven de Key heeft in het kader van de Vestia “leningruil” een nieuwe lening aangetrokken met een hoofdsom van € 9,8 miljoen met een rente van 0,595%. Deze aangetrokken lening is geruild voor de Vestia-lening van € 9,8 miljoen, met een rente van 4,86% en een looptijd van 40 jaar. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie en wordt bij de eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio van € 15,3 miljoen.

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (inclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft volledig betrekking op de toegelaten instelling.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,98% (2020: 3,91%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

Opbouw portefeuille

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

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 |
|------------------------------|----------------|
| Vastrentende leningen | 490.321 |
| Basisrenteleningen | 482.988 |
| Stand per 31 december | 973.309 |

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 9 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 0,065% en 0,27%.

Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 957,2 miljoen (2020: € 961,4 miljoen). Het restant van € 0,8 miljoen (2020: € 1,2 miljoen) wordt geborgd door de gemeente Diemen.

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft tevens een rekening-courantkrediet verstrekt. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt per 31 december 2020 € 18 miljoen (2020: € 18 miljoen) en de rente Euribor plus 1,5%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 32,0 jaar (2020: 33,0 jaar).

Zekerheden

De door Woonstichting Lieven De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 958,0 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting Lieven De Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 5.824,3 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

Voor verdere toelichtingen op de diverse categorieën leningen wordt verwezen naar Financiële instrumenten.

9.2 Overige schulden

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 7.135 | 7.181 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | |
| Vermeerdering waarborgsommen | 1.743 | 2.025 |
| Vermindering a.g.v. terugbetaling | -475 | -2.071 |
| Stand per 31 december | 8.403 | 7.135 |

De overige schulden bestaan uit waarborgsommen en worden uit hoofde van huurovereenkomsten ontvangen en dienen als zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Kortlopende schulden

Naar verwachting hebben de onder kortlopende schulden opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

10.1 Schulden aan banken

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Kortlopend deel langlopende schulden | 15.413 | 14.376 |
| Stand per 31 december | 15.413 | 14.376 |

Zie voor een nadere toelichting de post langlopende schulden.

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Omzetbelasting | 5.701 | 6.836 |
| Vennootschapsbelasting | - | - |
| Loonheffing | - | 1.208 |
| Premies sociale verzekeringen | - | - |
| Pensioenen | 25 | 329 |
| | 5.726 | 8.373 |

10.3 Overige schulden

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Te verrekenen met bewoners | 3.396 | 3.951 |
| Overige schulden | 37 | 6 |
| | 3.433 | 3.957 |

10.4 Overlopende passiva

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Niet vervallen rente op geldleningen | 12.646 | 12.862 |
| Vooruitontvangen huur | 17.244 | 15.992 |
| Nog te betalen bedragen projecten | 6.108 | 1.207 |
| Vooruitontvangen bedrag | 6.975 | 6.660 |
| Nog te betalen kosten | 8.927 | 5.252 |
| | 51.900 | 41.972 |

Het vooruitontvangen bedrag ad € 6,9 miljoen heeft betrekking op afgesloten verkoopovereenkomst in 2014 met betrekking tot de grondpositie in de Gemeente Ouder Amstel. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting opgenomen onder 'Voorraden'. Naar verwachting heeft dit bedrag een looptijd van langer dan 1 jaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

De toegelaten instelling zet geen afgeleide financiële instrumenten in.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico inzake vorderingen langer dan 1 jaar is € 1 miljoen. Vrijwel het gehele bedrag heeft betrekking op gedeeld eigendom van verkochte woningen. Rekening houdend met de waardevastheid van het vastgoed is het risico beperkt. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen korter dan 1 jaar is € 83,2 miljoen. In dit bedrag is voor € 42,9 miljoen aan vooruitbetaalde kosten aan VvE's opgenomen. Dit bedrag is gespreid over veel verschillende VvE's. In de reglementen van VvE's is opgenomen dat bedragen niet zonder besluitvorming voor andere doeleinden kunnen worden opgenomen. Het kredietrisico is gering. Voor € 15,3 miljoen heeft het kredietrisico betrekking op de vordering uit hoofde van de verhuurdersheffing, welke hoofdzakelijk betrekking heeft op korting op de verhuurdersheffing. Ook dit risico is gering. In de overige vordering is voor ruim € 4 miljoen aan nog te ontvangen subsidies opgenomen op gemeente Amsterdam. Het kredietrisico op liquide middelen bedraagt € 83,6 miljoen.

Kredietmitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,6 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's ingeschat.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken die volgens minsten twee van de drie ratingbureau's Moody's en/of Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.

Renterisico en kasstroomrisico

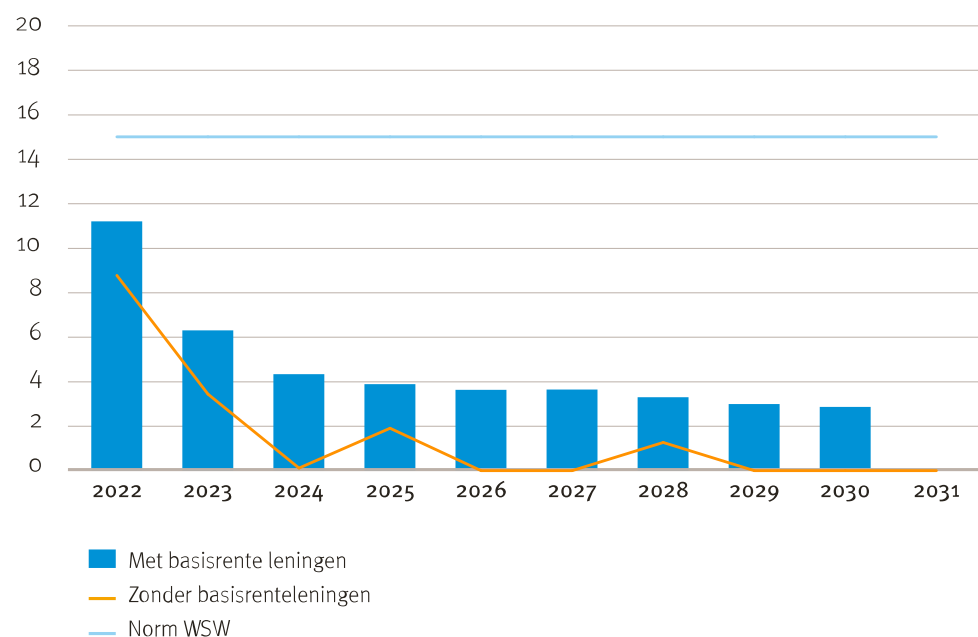
De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Het rente- en looptijdenbeleid van de toegelaten instelling is erop gericht om flexibiliteit van de leningenportefeuille op middellange termijn te vergroten. Het renterisico (in % van de restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

In de onderstaande grafiek wordt het renterisico weergegeven.

Ontwikkeling renterisico



Het rente risico wordt berekend door de som van de eind- en vervroegde eindaflossingen, de leningen die een renteaanpassingen kennen en 50% van de basisrenteleningen die een opslagherziening kennen te delen door het uitstaande leningenvolume. Lieven de Key hanteert hiervoor een norm van maximaal 15%.

Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 129,5 miljoen en € 85,6 miljoen in respectievelijk 2022 en 2023. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat basisrenteleningen slechts voor 50% meetellen in het berekenen van het renterisico zoals weergegeven in bovenstaande figuur.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

| <i>Bedragen x € 1 miljoen</i> | 2022 | 2023 |
|---|--------------|-------------|
| Renteconversie regulier | 83,5 | 32,1 |
| Renteconversie op de variabele roll-overleningen | - | - |
| Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen | 46,0 | 53,5 |
| Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden | - | - |
| Stand per 31 december | 129,5 | 85,6 |

Financieringsbeleid

Het beleid van de toegelaten instelling is erop gericht om haar investeringen met zoveel mogelijk eigen middelen te financieren en daarmee het renterisico in de exploitatie te verminderen op de lange termijn.

Valutarisico

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

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de borging van het WSW beschikbaar blijft.

Concentratie liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | Leningen overheid en banken |
|-----------------------------------|--|
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten | 524.317 |
| Nederlandse Waterschapsbank N.V. | 448.992 |
| Stand per 31 december 2021 | 973.309 |

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

Mitigerende maatregelen

De toegelaten instelling ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn van tenminste € 40 miljoen. Deze risicobuffer is nodig om te allen tijde aan onze korte termijn betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

De buffer is samengesteld uit circa € 22 miljoen liquide bankstand en € 18 miljoen rekeningcourant-kredietfaciliteit van onze huisbank.

Onze rekeningcourantkredietfaciliteit heeft de volgende kenmerken:

- een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 18 miljoen. De te betalen rente bedraagt Euribor plus 150 basispunten (2020: Euribor plus 150 basispunten).

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan. De reële waarde van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten kan als volgt worden weergegeven:

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2021 € 1.753,6 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2021. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2021 € 958 miljoen.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 147,8 miljoen (2020: € 140,4 miljoen).

Terugkoopplichten en terugkooprechten

In 2014 heeft Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. de grondpositie Gemeente Ouder Amstel, bestuurd door de Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend als Borchland, verkocht. In de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat er een optie tot terugkoop is waarover uiterlijk op 1 december 2023 moet worden beslist. Na een fusie met de rechtsvoorganger Holding De Key B.V. is dit recht over gegaan naar Lieven de Stad B.V. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting opgenomen onder 'Voorraden'

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De obligoverplichting uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2021 € 36,9 miljoen (2020: € 37,1 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85% (2020: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar voor een bedrag van € 958,0 miljoen. In de berekening telt het schuldrestant van collegiale leningen voor 33,3% mee en voor variabele hoofdsomleningen wordt ervan uitgegaan dat 75% van de maximale hoofdsom is opgenomen.

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het [Reglement van Deelneming](#) van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

De meerjarenbegroting van de Aw (voor de jaren 2021 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2021 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa EUR 13 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa EUR 2,73 per woongelegenschap en circa EUR 0,02 per EUR 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenschappen in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2021 voor de gehele sector is op EUR 0 gesteld (2020: nihil), Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen.

Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021-2025 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenschappen in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak binnen de toegelaten instelling.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot EUR 737,14 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2021 gemaximeerd op EUR 294.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Het over vanaf 2021 bedraagt 0,562%, dit tarief wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Hat tarief voor 2022 bedraagt 0,332%. De verhuurderheffing wordt vanaf 2023 afgeschaft.

Subsidies

In 2021 zijn twee renovatieprojecten afgerond voor een totaal (netto) bedrag (ex. Meerwerk) van €7,6 miljoen. Lieven de Key heeft 40 woningen gerenoveerd (hoog niveau renovatie) aan de Charles Leickertstraat en 40 woningen aan de Anton Waldorpstraat. Voor de realisatie hiervan heeft Lieven de Key € 0,96 miljoen subsidie van de Gemeente Amsterdam toegezegd gekregen. De subsidie aanvragen hebben kenmerk zijnde SBA-021848 en SBA-021850. De subsidie wordt ontvangen na de afrekening welke naar verwachting in 2022 zal plaats vinden.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 0,6 miljoen (2020 € 0,7 miljoen). De canonverplichtingen lopen tot het jaar 2064.

Startblok Elzenhagen-Zuid

Woonstichting Lieven De Key heeft met de Gemeente Amsterdam een overeenkomst gesloten voor het tijdelijk huisvesten van statushouders. De gemeente verhuurt grond aan Lieven de Key ten behoeve van de tijdelijke huisvesting. De looptijd van de huur bedraagt 10 jaar. Voor de periode van 10 jaar compenseert de Gemeente het exploitatietekort in totaal € 4,1 miljoen.

Overige verplichtingen

Woonstichting Lieven De Key heeft ultimo 2021 voor een bedrag van € 3,7 miljoen exclusief BTW aan overige verplichtingen (2020: € 4,7 miljoen exclusief BTW). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Korter dan 1 jaar | 3.275 | 3.936 |
| Tussen 1 en 5 jaar | 433 | 730 |
| Langer dan 5 jaar | - | - |
| | 3.708 | 4.666 |

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties

De toegelaten instelling heeft samenwerkingsverbanden in de vorm van vennootschap onder firma (VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere) en commanditaire vennootschap (Beurs van Berlage CV). De (commanditair) vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die deze VOF's en CV's zijn aangegaan.

Claims

Tegen de toegelaten instelling en/of groepsmaatschappijen zijn diverse claims ingediend die door haar/hen worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Hybride scheiding

De Raad van State heeft in juni 2021 uitspraak gedaan in de zaak over het Scheidingsvoorstel van Lieven de Key. In september 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar aanleiding daarvan opnieuw een 'Besluit op bezwaar' moeten nemen. De Aw heeft opnieuw een voor Lieven de Key positief besluit genomen. Arcade is daarop in hoger beroep gegaan en wat inhoudt dat de Raad van State in 2022 opnieuw met een uitspraak komt.

Ondanks dat de hybride scheiding ter discussie staat, zijn wij van mening dat de continuïteit van Lieven de Stad B.V. niet ter discussie staat. Ten eerste is de uitspraak in 2022 van de Raad van State nog onzeker. Tegelijkertijd bestaat de mogelijkheid dat de Autoriteit Woningcorporaties een verzoek indient bij de Minister voor een wijziging van de Woningwet op het gebied van de hybride scheiding. De hybride scheiding is een model dat door meerdere woningcorporaties in Nederland wordt gehanteerd en is derhalve niet makkelijk ongedaan te maken, zeker gezien het feit dat de betreffende rechtspersonen, zoals Lieven de Stad B.V., inmiddels juridische transacties hebben gesloten. Alternatief is verder dat Lieven de Key besluit over te gaan tot een volledige juridische scheiding in plaats van een hybride scheiding.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

11 Huuropbrengsten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Netto huren DAEB | 177.220 | 182.122 |
| Netto huren Niet-DAEB | 42.178 | 43.395 |
| | 219.398 | 225.517 |
| Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB | -2.934 | -1.551 |
| Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB | -2.833 | -3.135 |
| | 213.631 | 220.831 |

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,42% (2020: 0,18%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,50% (2020: 0,68%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Jaarlijkse huurverhoging 2021

Vanwege de economische gevolgen door corona heeft de Rijksoverheid besloten dat er geen huurverhoging mogelijk was voor sociale huurwoningen. Daarnaast is besloten tot een eenmalige huurverlaging voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag van wie de huur boven de huurtoeslaggrens ligt.

Vanwege de huurbevrozing en de eenmalige huurverlaging is de huursom in 2021 gedaald met 0,01%. In 2020 was de huursomstijging 3,1%. De huurdaling is verder veroorzaakt door de taakoverdracht in december 2020 van het bezit in Zandvoort aan Pré Wonen.

12 Opbrengsten / lasten servicecontracten

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

13 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Directe kosten verhuur en beheer | 2.828 | 4.187 |
| Toegerekende organisatiekosten | 18.974 | 19.213 |
| | 21.802 | 23.400 |

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud | 29.602 | 27.189 |
| Mutatieonderhoud | 5.320 | 5.963 |
| Reparatie- / klachtenonderhoud | 15.374 | 16.082 |
| Toegerekende organisatiekosten | 10.297 | 10.411 |
| | 60.593 | 59.646 |

De lasten onderhoudsactiviteiten over 2021 liggen in lijn met 2020. De lasten inzake Planmatig onderhoud hebben met name betrekking op casco-onderhoud, liftinstallaties, vervaging cv-ketels en brandveiligheid.

Voor een nadere toelichting van de Toegerekende organisatiekosten wordt verwezen naar de toelichting opgenomen onder '20. Overige organisatiekosten'.

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties | 453 | 600 |
| Verhuurderheffing | 13.176 | 24.949 |
| Erfpacht | 624 | 714 |
| Verzekeringen | 2.156 | 2.231 |
| Belastingen | 8.840 | 9.085 |
| Bijdrage heffing saneringssteun | - | - |
| Diversen | 3.166 | 1.043 |
| | 28.415 | 38.622 |

16 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de in 2021 verkochte grondpositie De Marel van 0,09 ha in Hillegom. Deze positie is verkocht van een bedrag van € 1,04 miljoen en heeft een netto resultaat van € 0,5 miljoen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting opgenomen onder '4.1 Voorraden'

17 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Reguliere verkopen

In 2021 zijn vanuit bestaand bezit 213 woningen, 10 niet-woningen en 41 parkeerplaatsen verkocht (2020: 188 woningen, 4 niet-woningen en 42 parkeerplaatsen) aan individuele eigenaren-bewoners.

Het verkoopresultaat op reguliere verkopen wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2021 circa 78,3% van de verkoopprijs van deze eenheden (2020: 71,9%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

Complexmatige verkopen

Als gevolg van de portefeuillestrategie zijn in 2021 twee complexen verkocht welke niet meer passen bij de koers. Dit betreft een buurt centra in Amsterdam (Bonte Zwaan) en een bedrijf onroerende goed (De Plint), gezamenlijk een negatief resultaat van circa € 1,7 miljoen.

In 2020 heeft Lieven de Key al haar bezit en volkshuisvestelijk activiteiten in de gemeente Zandvoort aan Pré Wonen overgedragen.

18 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie | 684.517 | 417.036 |
| Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 103.459 | 73.434 |
| | 787.976 | 490.470 |

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

19 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|--------------|
| Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -4.437 | 3.068 |
| Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities | 547 | 295 |
| Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop | - | 410 |
| | -3.890 | 3.773 |

Zie voor nadere toelichting de vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

20 Overige organisatiekosten

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur-, verkoop- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De directe kosten zijn gebaseerd op kostenplaatsadministratie. De indirecte personeelskosten worden toegerekend op basis van inschatting van de werkzaamheden per functie. De overige indirecte kosten worden verdeeld op basis van verhouding van fte's.

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen | 26.857 | 26.126 |
| Uitzendkrachten, inleen etcetera | 4.657 | 5.207 |
| Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa | 1.048 | 1.818 |
| Juridische kosten | 353 | 209 |
| Huisvestingskosten | 760 | 850 |
| Automatiseringskosten | 2.376 | 2.182 |
| Advieskosten | 2.870 | 2.528 |
| Kantoorkosten | 302 | 283 |
| Vervoerskosten | 795 | 885 |
| Verhuurskosten | 932 | 975 |
| Overige algemene kosten | 2.498 | 2.805 |
| Administratie tarief servicekosten | -381 | -399 |
| Dekking huismeester | -819 | -793 |
| Dekking overig | -1.918 | -58 |
| Diverse opbrengsten | -1.304 | -1.085 |
| | 39.026 | 41.532 |

Volkshuisvestelijke bijdrage

Op 9 februari 2021 heeft het Aedes congres bij grote meerderheid (88%) ingestemd met het besluit dat Aedes-leden vrijwillig een bijdrage leveren aan het oplossen van de problemen (voor de huurders) van Vestia en daarmee aan het verminderen van het risico voor de sector. Ook Lieven de Key heeft op het congres ingestemd met het besluit, zoals gemeld in Jaarstukken 2020.

De kern van de leningruil dient om de rentelasten van Vestia per jaar te verlagen om zo de financiële en volkshuisvestelijke problemen van Vestia structureel op te lossen. Voor Lieven de Key betekent dit dat wij rentelasten 'overnemen' van Vestia. En dit voor ongeveer 40 jaar lang.

Lieven de Key ontvangt de hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie. De met de leningruil aangetrokken lening is bij eerste verwerking in de balans te worden gewaardeerd tegen de reële waarde (€ 25,1 miljoen). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies voor Lieven de Key bedraagt € 15,3 miljoen en is in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Voor de verdere verwerking van de lening wordt verwezen naar 'Schulden aan banken'.

Organisatiekosten toegerekend aan:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|--------------|
| Totale organisatiekosten | 39.026 | 41.532 |
| Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer | -18.974 | -19.213 |
| Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud | -10.297 | -10.411 |
| Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit | -1.617 | -1.506 |
| Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid | -1.454 | -1.144 |
| Af: toegerekende organisatiekosten activering | -5.094 | -6.880 |
| | 1.590 | 2.378 |
| Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia - Agio | 15.261 | - |
| WSW Obligoheffing | 600 | - |
| | 17.451 | 2.378 |

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 328 (2020: 313). In de dochtermaatschappijen waren er in 2021 gemiddeld 4 werkzaam (2020: 4). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2020: idem). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

| <i>Gemiddeld aantal werknemers</i> | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Directie en staf | 34 | 75 |
| Financiën & Control | 71 | 28 |
| Wonen | 179 | 167 |
| Vastgoed | 48 | 47 |
| | 332 | 317 |

Lonen en salarissen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Salarissen | 19.811 | 18.797 |
| Sociale lasten | 3.078 | 2.811 |
| Pensioenen | 2.399 | 3.042 |
| Overige personeelskosten | 1.569 | 1.476 |
| | 26.857 | 26.126 |

Pensioenlasten

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Per 31 december 2021 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 126,0%. Omdat de beleidsdekkinggraad ultimo 2021 (evenals ultimo 2020) lager was dan de vereiste dekkinggraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkinggraad van een pensioenfonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2021 heeft SPW een reservetekort (idem ultimo 2020). Zolang er een reservetekort is, wordt door het pensioenfonds jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkinggraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkinggraad.

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Andere rentebaten | 1.692 | 1.871 |
| | 1.692 | 1.871 |

In de rentebaten is € 1,5 miljoen (2020: € 1,7 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten verantwoord.

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Rentelasten | -38.740 | -45.808 |
| Soortgelijke kosten | -216 | -287 |
| | -38.956 | -46.095 |

23 Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met Far West Holding B.V., Far West Projecten B.V., Lieven de Stad B.V., Monumenten de Key B.V., Beurs van de Key B.V., Principaal B.V. en Driedee B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de toegelaten instelling geldende fiscale faciliteiten.

De belangrijkste componenten van het belastingresultaat zijn:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Acute belastinglast fiscale eenheid | - | - |
| Acute belastinglast buiten fiscale eenheid | 6 | - |
| Mutaties latente belastingen | -2.448 | 28.071 |
| Correcties voorgaande periode | -3 | 16.899 |
| | -2.445 | 44.970 |

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). De acute belastinglast voor de fiscale eenheid in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt € 0,0 miljoen ofwel 0% van het resultaat vóór belastingen (2020: 0%).

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

| Bedragen x € 1.000 | 2021 |
|---|----------------|
| Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening | 849.594 |
| Vennootschappen/stichting buiten fiscale eenheid Vpb | 361 |
| Resultaat voor belastingen de fiscale eenheid | 849.955 |
| Af: | |
| Fiscaal geen waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 785.676 |
| Bedrijfseconomisch verkoopresultaat onroerende zaken | 19.860 |
| Fiscale afschrijving op MVA ten dienste van exploitatie | -423 |
| Fiscale lagere afschrijving op MVA in exploitatie | 4.809 |
| Fiscaal hogere onderhoudslasten | 2.334 |
| Mutatie fiscale voorziening groot onderhoud | 7.670 |
| Fiscaal lagere overige bedrijfslasten | -6.448 |
| Fiscaal afboeking RVV op investeringen | 15.000 |
| Dotatie aan de herinvesteringsreserve | 49.327 |
| Subtotaal | 877.805 |
| Bij: | |
| Gemengde kosten | 76 |
| Fiscale boekwinst verkoop onroerend goed | 46.087 |
| Voortgewentelde rente o.b.v. art. 15b vpb | 21.469 |
| EIA / MIA | -3.498 |
| Subtotaal | 64.134 |
| Belastbaar bedrag | 36.284 |
| Af: Verliescompensatie | -36.284 |
| Acuut belastbaar bedrag | - |
| Acute belastinglast | - |

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar Financiële vaste activa.

Het verrekenbaar verlies ultimo 2021 bedraagt € 205,2 miljoen (2020: € 298,9 miljoen). De opbouw van het verrekenbaar verlies over de jaren kan als volgt worden weergegeven:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 |
|---|-----------------|
| Verrekenbaar verlies ultimo 2016 | -61.691 |
| Resultaat boekjaar 2017 | 18.940 |
| Resultaat boekjaar 2018 | -85.565 |
| Resultaat boekjaar 2019 | 51.364 |
| Resultaat boekjaar 2020 | -164.559 |
| Resultaat boekjaar 2021 | 36.284 |
| Verrekenbaar verlies ultimo 2021 | -205.227 |

24 Resultaat deelnemingen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere | -34 | 3.022 |
| IJ-mij beheer B.V. | - | - |
| VvE Beheer Amsterdam B.V. | - | 231 |
| Beurs van Berlage Vastgoed B.V. | -217 | -1.255 |
| Beurs van Berlage Exploitatie B.V. | -71 | -309 |
| Beurs van Berlage Exploitatie C.V. | -257 | -432 |
| VOF Deo Terrein | - | - |
| IJburgermaatschappij C.V. | - | - |
| | -579 | 1.257 |

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants NV zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | KPMG 2021 |
|------------------------------------|------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening 2021 | 348 |
| Andere controleopdrachten | 31 |
| | 379 |

In voorgaand boekjaar is de honoraria van de accountant als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | KPMG 2020 |
|------------------------------------|------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening 2020 | 404 |
| Andere controleopdrachten | 41 |
| | 445 |

De honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening zijn toegerekend aan het boekjaar waarop de betreffende jaarrekening betrekking heeft, ongeacht wanneer de werkzaamheden zijn/worden verricht. De bedragen zijn exclusief 21% BTW.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen (in 2020).

Kasstroomoverzicht

De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken in enkele gevallen af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. In de jaarrekening beperken wij ons tot de belangrijkste afwijking:

Geactiveerde productie en rente

De geactiveerde productie heeft betrekking op interne projecturen welke in de balans als investeringen vastgoed in ontwikkelingen zijn verwerkt. In het kasstroomoverzicht zijn deze verwerkt in de Operationele kasstroom. Dit is eveneens van toepassing bij geactiveerde rente, welke in het kasstroomoverzicht onder de financieringsactiviteiten is verantwoord.

Nog te betalen bedragen leveranciers

Ultimo 2021 zijn de te betalen bedragen aan leveranciers fors lager dan in ultimo 2020. Dit veroorzaakt een hogere uitgaande MVA kasstroom ten opzichte van de vastgoedinvesteringen 2021.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag met uitzondering van de volgende transacties:

- zoals toegelicht bij vorderingen op groepsmaatschappijen in de enkelvoudige jaarrekening wordt op de rekening-courant positie met Lieven de Stad B.V. geen rente in rekening gebracht.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. De overige transacties hebben onder meer betrekking op de doorbelasting van diensten en personeel aan Lieven de Stad. Voor de doorbelasting zijn tussen de toegelaten instelling en Lieven de Stad B.V. service level agreements afgesloten

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in enkelvoudige jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

Enkelvoudige balans

per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

Activa

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Vaste activa | | |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | | |
| 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie | 5.824.279 | 5.043.438 |
| 1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 609.041 | 555.609 |
| 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 110.539 | 123.693 |
| | 6.543.859 | 5.722.740 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | |
| 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 34.187 | 25.922 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | |
| 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 470.084 | 401.558 |
| 3.2 Andere deelnemingen | 4.829 | 4.863 |
| 3.3 Latente belastingvorderingen | 41.871 | 44.710 |
| 3.4 Leningen u/g | 4.000 | 19.000 |
| 3.5 Overige vorderingen | 983 | 1.065 |
| | 521.767 | 471.197 |
| Totaal van vaste activa | 7.099.813 | 6.219.859 |
| Vlottende activa | | |
| <i>Vorraden</i> | | |
| 4.1 Overige voorraden | 3.276 | 3.221 |
| | 3.276 | 3.221 |
| <i>Vorderingen</i> | | |
| 5.1 Huurdebiteuren | 2.106 | 2.055 |
| 5.2 Vorderingen groepsmaatschappijen | 21.609 | 29.316 |
| Belastingen en premies sociale verzekering | 13.981 | 15.143 |
| 5.3 Overige vorderingen | 7.413 | 3.078 |
| 5.4 Overlopende activa | 56.818 | 50.149 |
| | 101.927 | 99.741 |
| 6.0 <i>Liquide middelen</i> | 59.500 | 89.278 |
| Totaal van vlottende activa | 164.703 | 192.240 |
| TOTAAL VAN ACTIVA | 7.264.516 | 6.412.099 |

Passiva

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Eigen vermogen</i> | | |
| 7.1 Herwaarderingsreserve | 4.736.577 | 4.062.934 |
| 7.2 Wettelijke en statutaire reserves | 175.323 | 117.719 |
| 7.3 Overige reserves | 1.310.520 | 1.195.286 |
| Totaal van groepsvermogen | 6.222.420 | 5.375.939 |
| <i>Voorzieningen</i> | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen | 8.880 | 1.775 |
| 8.1 Voorziening deelnemingen | - | 7.531 |
| Overige voorzieningen | 909 | 864 |
| Totaal van voorzieningen | 9.789 | 10.169 |
| <i>Langlopende schulden</i> | | |
| Schulden aan banken | 957.896 | 948.226 |
| 9.1 Overige schulden | 7.329 | 6.089 |
| Totaal van langlopende schulden | 965.225 | 954.315 |
| <i>Kortlopende schulden</i> | | |
| Schulden aan banken | 15.413 | 14.376 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 937 | 11.455 |
| 10.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen | 5.441 | 9.044 |
| 10.2 Overige schulden | 3.225 | 3.762 |
| 10.3 Overlopende passiva | 42.066 | 33.039 |
| Totaal van kortlopende schulden | 67.082 | 71.676 |
| TOTAAL VAN PASSIVA | 7.264.516 | 6.412.100 |

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | | 2021 | 2020 |
|---------------------------|---|----------------|-----------------|
| 11 | Huuropbrengsten | 197.959 | 205.311 |
| | Opbrengsten servicecontracten | 14.654 | 14.724 |
| | Lasten servicecontracten | -13.541 | -14.042 |
| 12 | Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -20.525 | -22.177 |
| 13 | Lasten onderhoudsactiviteiten | -56.708 | -56.297 |
| 14 | Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -26.891 | -37.141 |
| | Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 94.948 | 90.377 |
| | Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 1.034 | - |
| | Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | -537 | 589 |
| | Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 497 | 589 |
| | Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 80.630 | 287.376 |
| | Toegerekende organisatiekosten | -1.544 | -1.407 |
| | Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -62.975 | -528.686 |
| | Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 16.111 | -242.718 |
| 15 | Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 728.401 | 460.574 |
| 16 | Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -3.890 | 3.205 |
| | Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 724.511 | 463.780 |
| 17 | Overige organisatiekosten | -17.532 | -1.998 |
| | Kosten omtrent leefbaarheid | -2.559 | -2.505 |
| 18 | Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 2.132 | 2.663 |
| 19 | Rentelasten en soortgelijke kosten | -38.805 | -45.940 |
| | Totaal van financiële baten en lasten | -36.673 | -43.276 |
| | Totaal van resultaat voor belastingen | 779.303 | 264.250 |
| 20 | Belastingen | -1.311 | 45.459 |
| 21 | Resultaat deelnemingen | 68.489 | 39.995 |
| | NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN | 846.481 | 349.703 |

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 van de toegelaten instelling. De financiële gegevens van de toegelaten instelling zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de toegelaten instelling verwerkt.

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 de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van hun juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

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

Belastingen

De toegelaten instelling is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

Naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2020 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2021

Vastgoedbeleggingen*

| Bedragen x € 1.000 | 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie | | 1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | Totaal | Totaal |
|---|-------------------------------------|------------------|--|----------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | | |
| Aanschafprijs | 1.371.855 | 1.432.849 | 206.545 | 219.061 | 1.578.400 | 1.651.910 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -33.806 | -39.281 | -11.150 | -16.028 | -44.956 | -55.309 |
| Cumulatieve waardevermeerderingen | 3.705.389 | 3.612.730 | 360.213 | 346.926 | 4.065.602 | 3.959.656 |
| Marktwaarde per 1 januari | 5.043.438 | 5.006.298 | 555.608 | 549.958 | 5.599.046 | 5.556.256 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | | | | | |
| Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 139.710 | 45.423 | 4.579 | 199 | 144.289 | 45.622 |
| Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering) | 22.782 | 15.842 | 1.953 | 1.995 | 24.735 | 17.837 |
| Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen) | - | - | - | - | - | - |
| Buitengebruikstelling en desinvesteringen - aanschafprijs | -19.973 | -122.749 | -7.473 | -14.220 | -27.446 | -136.969 |
| Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardeverminderingen | 5.149 | 1.034 | 947 | 1.366 | 6.096 | 2.400 |
| Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardevermeerderingen | -40.265 | -324.745 | -4.235 | -23.579 | -44.500 | -348.324 |
| Waardeverminderingen | 10.741 | 4.441 | 4.885 | 3.513 | 15.626 | 7.954 |
| Waardevermeerderingen | 676.088 | 414.582 | 39.385 | 39.688 | 715.473 | 454.270 |
| Sfeerovergangen - aanschafprijs | -941 | 490 | 941 | -490 | - | - |
| Sfeerovergangen - waardevermeerderingen | -12.450 | 2.822 | 12.450 | -2.822 | - | - |
| | 780.841 | 37.140 | 53.432 | 5.651 | 834.273 | 42.791 |
| Aanschafprijs | 1.513.433 | 1.371.855 | 206.546 | 206.545 | 1.719.979 | 1.578.400 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -17.916 | -33.806 | -5.318 | -11.149 | -23.234 | -44.955 |
| Cumulatieve waardevermeerderingen | 4.328.762 | 3.705.389 | 407.813 | 360.213 | 4.736.575 | 4.065.602 |
| Marktwaarde per 31 december | 5.824.279 | 5.043.438 | 609.041 | 555.609 | 6.433.320 | 5.599.047 |

* Ten einde een beter begrip in het verloop van de vastgoedbeleggingen, is de verloopstaat inclusief vergelijkende cijfers 2020 aangepast.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Aanschafprijs | 128.169 | 89.282 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -6.251 | -9.320 |
| Boekwaarde per 1 januari | 121.918 | 79.962 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | |
| Investerings | 128.468 | 84.628 |
| Overboeking naar vastgoed in exploitatie | -144.290 | -45.739 |
| Waardeverandering | -4.437 | 3.068 |
| | -20.259 | 41.957 |
| Aanschafprijs | 112.347 | 128.169 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -10.688 | -6.251 |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER | 101.659 | 121.918 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 110.539 | 123.693 |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering | -8.880 | -1.775 |
| | 101.659 | 121.918 |

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| Bedragen x € 1.000 | 2021 | | | | 2020 | | | |
|--|------------------|------------------------|---|---------------|------------------|------------------------|---|---------------|
| | Bedrijfsgebouwen | Overige roerende zaken | Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie | Totaal 2021 | Bedrijfsgebouwen | Overige roerende zaken | Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie | Totaal 2020 |
| Aanschafprijs | 8.061 | 4.891 | 15.820 | 28.772 | 15.628 | 5.294 | - | 20.922 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -982 | -1.868 | - | -2.850 | -1.335 | -2.543 | - | -3.878 |
| Boekwaarde per 1 januari | 7.079 | 3.023 | 15.820 | 25.922 | 14.293 | 2.751 | - | 17.044 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | | | | | | | |
| Herclassificatie beheerkantoren van vastgoedbeleggingen | - | - | - | - | 931 | - | - | 931 |
| Oplevering Hoogte Kadijk 179 | 18.536 | - | -18.536 | - | -7.659 | - | 7.659 | - |
| Investeringen | 160 | 5.179 | 4.336 | 9.675 | 2 | 1.603 | 8.161 | 9.766 |
| Afschrijvingen | -479 | -931 | - | -1.410 | -203 | -346 | - | -550 |
| Extra afschrijvingen en afwaarderingen | - | - | - | - | -508 | -761 | - | -1.269 |
| Buitengebruikstelling: | | | | | | | | |
| Aanschafwaarde volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling | - | - | - | - | -841 | -2.005 | - | -2.846 |
| Afschrijvingen en afwaardering volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling | - | - | - | - | 1.064 | 1.782 | - | 2.846 |
| | 18.217 | 4.248 | -14.200 | 8.265 | -7.214 | 272 | 15.820 | 8.878 |
| Boekwaarde per 31 december | 25.296 | 7.271 | 1.620 | 34.187 | 7.079 | 3.023 | 15.820 | 25.922 |
| Aanschafprijs | 26.757 | 10.070 | 1.620 | 38.447 | 8.061 | 4.891 | 15.820 | 28.772 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -1.461 | -2.799 | - | -4.260 | -982 | -1.868 | - | -2.850 |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER | 25.296 | 7.271 | 1.620 | 34.187 | 7.079 | 3.023 | 15.820 | 25.922 |

In de onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie zijn geen lease overeenkomsten opgenomen. De bedrijfsgebouwen aan de Turbinestraat 6 staat op eigen grond. Voor het bedrijfsgebouw aan de Hoogte Kadijk 179 is de erfpacht afgekocht tot 31 oktober 2049.

De toegelaten instelling heeft het kantoor aan de Hoogte Kadijk 179 verbouwd. Deze is in mei 2021 weer in gebruik genomen. Na de verbouwing voldoet het kantoorpand aan de hoogste BREAAAM vereisten. De mogelijke fiscale (milieu) investeringsaftrek hiervoor bedraagt € 0,7 miljoen. Daarnaast zijn van de RVO voor overige investeringen beschikkingen fiscale investeringsaftrek ontvangen voor € 0,2 miljoen.

Lieven de Key is in beroep gegaan bij de rechtbank tegen de uitspraak op bezwaar van de inspecteur over de teruggave van € 0,5 miljoen aan betaalde overdrachtsbelasting. Deze overdrachtsbelasting is betaald bij de fusie tussen de toegelaten instelling en Stichting Beheer Hoogte Kadijk.

De rechtbank heeft het beroep tegen de uitspraak op bezwaar van de inspecteur ongegrond verklaard. Lieven de Key is in hoger beroep gegaan bij het Gerechtshof Amsterdam.

3. Financiële vaste activa

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

| Bedragen x € 1.000 | 3.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen | 3.2 Andere deelnemingen | 3.3 Latente belasting- vordering | 3.4 Leningen u/g | 3.5 Overige vorderingen | Totaal |
|---|--|-------------------------------|--|---------------------|----------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2021 | 401.558 | 4.863 | 44.710 | 19.000 | 1.065 | 471.197 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | | | | | |
| Kapitaalstorting | 7.569 | | | | | 7.569 |
| Mutatie voorziening deelneming | -7.532 | | | | | -7.532 |
| Aflossingen / overboeking naar vlottende activa | -34 | | | -15.000 | -82 | -15.116 |
| Resultaat deelnemingen | 68.523 | -34 | -2.839 | | | 65.650 |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2021 | 470.084 | 4.829 | 41.871 | 4.000 | 983 | 521.767 |

De post 'leningen u/g' bestaat uit een lening aan Lieven de Stad van in totaal € 4,0 miljoen. Op deze lening is een rentepercentage van 1,83% van toepassing. De einddatum van deze lening is 28 december 2031. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande lening bedraagt ultimo 2021 € 27,5 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de vorderingen gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2021. De IRS curve wordt per vordering bepaald. De verstrekte lening bestaat uit een langlopende overeenkomst die is opgenomen onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen'. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2021 € 24,0 miljoen. Het kortlopende deel hiervan ad € 15,0 miljoen is opgenomen als kortlopende vorderingen.

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

| | Vestigings- plaats | Aandeel | 2021 | 2020 |
|--|-----------------------|---------|----------------|----------------|
| Lieven de Stad B.V. | Amsterdam | 100,00% | 470.084 | 401.558 |
| Far West Holding B.V. (geliquideerd in 2021) | Amsterdam | 100,00% | - | - |
| | | | 470.084 | 401.558 |

3.2 Andere deelnemingen

| | Vestigings- plaats | Aandeel | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-----------------------|---------|--------------|--------------|
| Woningnet N.V. | Utrecht | 5,10% | 231 | 231 |
| V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere | Almere | 40,22% | 4.583 | 4.617 |
| Coöperatief Smart Finance BA | Utrecht | 1) | 15 | 15 |
| | | | 4.829 | 4.863 |

1) Doordat Lieven de Key de starters renteregeling in het verleden heeft geïntroduceerd en beëindigd voor de doelgroep wordt deelgenomen in Coöperatie Smart Finance BA.

4.1 Overige voorraden

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Kosten grond- en ontwikkelposities | 3.170 | 3.462 |
| Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities | - | -314 |
| Onderhoudsmaterialen | 106 | 73 |
| | 3.276 | 3.221 |

Vorderingen

Naar verwachting hebben de onder de vorderingen opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

5.1 Huurdebiteuren

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Huurdebiteuren | 3.880 | 3.842 |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren | -1.774 | -1.786 |
| | 2.106 | 2.055 |

5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Lieven de Stad B.V. | 21.609 | 25.643 |
| Far West Holding B.V. | - | 31 |
| Far West Projecten B.V. | - | 3.642 |
| | 21.609 | 29.316 |

Er zijn geen afspraken gemaakt over het moment van verrekening van de vorderingen op groepsmaatschappijen.

De rente die over de vorderingen op groepsmaatschappijen in rekening is gebracht bedraagt 1,83% (2020: 1,83%), met uitzondering van de rekening-courant positie met Lieven de Stad B.V.. Hier wordt geen rente in rekening gebracht.

5.3 Overige vorderingen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Debiteuren | 2.783 | 2.636 |
| Nog te ontvangen subsidiebedragen | 4.100 | 367 |
| Overige vorderingen | 530 | 75 |
| | 7.413 | 3.078 |

5.4 Overlopende activa

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's | 40.009 | 40.700 |
| Nog te verrekenen korting verhuurdersheffing | 15.273 | 7.250 |
| Overig | 1.536 | 2.199 |
| | 56.818 | 50.149 |

6.o Liquide middelen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Vrij opneembare banktegoeden | 59.500 | 89.278 |
| | 59.500 | 89.278 |

7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | Herwaarderings- reserve | Wettelijke en statutaire reserves | Overige reserves | Totaal |
|---|----------------------------|---|---------------------|------------------|
| Stand per 1 januari 2021 | 4.062.934 | 117.719 | 1.195.286 | 5.375.939 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | | | |
| Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering | -44.499 | -1.872 | 46.371 | - |
| Resultaat boekjaar | 718.142 | 59.476 | 68.863 | 846.481 |
| BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2021 | 4.736.577 | 175.323 | 1.310.520 | 6.222.420 |

Aansluiting geconsolideerd eigen vermogen met het enkelvoudige eigen vermogen:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Eigen vermogen volgens geconsolideerde balans | 6.264.964 | 5.418.972 |
| In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen | -42.544 | -43.033 |
| Eigen vermogen volgens enkelvoudige balans | 6.222.420 | 5.375.939 |
| Netto resultaat volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening | 845.992 | 350.917 |
| Resultaat van in consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen | 489 | -1.214 |
| Netto resultaat volgens enkelvoudige winst- en verliesrekening | 846.481 | 349.703 |

Het verschil tussen het eigen vermogen en het resultaat van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening wordt veroorzaakt door Stichting Loods 6. Dit betreft een in de consolidatie opgenomen belang die geen deelneming vormt en derhalve niet is opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening.

In het eigen vermogen van Stichting Loods 6 is een herwaarderingsreserve opgenomen van € 22,6 miljoen (2020: € 25,6 miljoen).

De toegelaten instelling heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

7.1 Herwaarderingsreserve

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve ter zake van vastgoedbeleggingen in exploitatie is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

7.2 Wettelijke en statutaire reserves

De post wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen en een wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 175,3 miljoen (2020: € 117,7 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

7.3 Overige reserve

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari | 1.195.286 | 972.510 |
| Resultaat boekjaar | 68.863 | -125.426 |
| Realisatie herwaardering als gevolg van desinvesteringen | 46.371 | 348.202 |
| Stand per 31 december | 1.310.520 | 1.195.286 |

Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2021 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. De jaarrekening is opgesteld met in achtname van het voorstel tot resultaatbestemming:

Van het resultaat boekjaar ad € 846,5 miljoen wordt voorgesteld € 718,1 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen, € 59,5 miljoen ten gunste van de wettelijke en statutaire reserves te brengen en het restant ad € 68,9 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 4,7 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingsposten in het eigen vermogen begrepen (2020: € 4,1 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 3,8 miljard in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.1 Voorziening deelnemingen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 7.531 | 7.414 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | |
| Toevoegingen | | 118 |
| Onttrekkingen | -7.531 | - |
| Stand per 31 december | - | 7.531 |

Ultimo 2021 is geen sprake meer van een voorziening deelnemingen, na liquidatie van Far West Holding B.V. in 2021.

9.1 Overige schulden

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 6.089 | 6.131 |
| <i>Mutaties in het boekjaar</i> | | |
| Vermeerdering waarborgsommen | 1.632 | 1.876 |
| Vermindering waarborgsommen | -392 | -1.918 |
| Stand per 31 december | 7.329 | 6.089 |

Kortlopende schulden

Naar verwachting hebben de onder kortlopende schulden opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar, tenzij anders vermeld.

10.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Omzetbelasting | 5.433 | 7.533 |
| Vennootschapsbelasting | - | - |
| Loonheffing | - | 1.188 |
| Premies sociale verzekeringen | - | - |
| Pensioenpremie | 8 | 323 |
| | 5.441 | 9.044 |

10.2 Overige schulden

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Te verrekenen met bewoners | 3.188 | 3.756 |
| Overige schulden | 37 | 6 |
| | 3.225 | 3.762 |

10.3 Overlopende passiva

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Niet vervallen rente op geldleningen | 12.646 | 12.862 |
| Vooruitontvangen huur | 16.245 | 15.008 |
| Nog te betalen bedragen projecten | 6.017 | 1.207 |
| Nog te betalen kosten | 7.158 | 3.962 |
| | 42.066 | 33.039 |

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

De toegelaten instelling vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting; elk der ondernemingen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken ondernemingen.

Afrekening tussen de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courantverhoudingen.

De volgende methodiek wordt gehanteerd wat betreft doorbelasting/toerekening van vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid:

Omdat de toegelaten instelling met haar dochtermaatschappijen binnen de fiscale eenheid afrekent alsof de dochtermaatschappijen zelfstandig belastingplichtig zijn, zijn de latente belastingen van de dochtermaatschappijen in beginsel de latente vorderingen en/of latente verplichtingen jegens de toegelaten instelling

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

11 Huuropbrengsten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Netto huren DAEB | 177.220 | 182.122 |
| Netto huren Niet-DAEB | 25.985 | 27.552 |
| | 203.205 | 209.674 |
| Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB | -2.934 | -1.551 |
| Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB | -2.312 | -2.812 |
| | 197.959 | 205.311 |

12 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Directe kosten verhuur en beheer | 2.442 | 2.964 |
| Toegerekende organisatiekosten | 18.083 | 19.213 |
| | 20.525 | 22.177 |

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud | 27.547 | 25.428 |
| Mutatieonderhoud | 5.080 | 5.707 |
| Reparatie- / klachtenonderhoud | 14.281 | 15.216 |
| Toegerekende organisatiekosten | 9.800 | 9.946 |
| | 56.708 | 56.297 |

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties | 453 | 600 |
| Verhuurderheffing | 12.407 | 24.168 |
| Erfpacht | 619 | 692 |
| Verzekeringen | 1.962 | 2.076 |
| Belastingen | 8.293 | 8.597 |
| Diversen | 3.157 | 1.009 |
| | 26.891 | 37.141 |

15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie | 684.517 | 417.036 |
| Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 43.884 | 43.538 |
| | 728.401 | 460.574 |

16 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|--------------|
| Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -4.437 | 3.068 |
| Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities | 547 | 138 |
| | -3.890 | 3.205 |

17 Overige organisatiekosten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen | 26.476 | 25.682 |
| Uitzendkrachten, inleen etcetera | 4.657 | 5.207 |
| Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa | 1.045 | 1.818 |
| Juridische kosten | 348 | 199 |
| Huisvestingskosten | 722 | 818 |
| Automatiseringskosten | 2.376 | 2.182 |
| Advieskosten | 2.684 | 2.501 |
| Kantoorkosten | 299 | 461 |
| Vervoerskosten | 794 | 885 |
| Verhuurskosten | 920 | 976 |
| Overige algemene kosten | 2.511 | -1.428 |
| Administratie tarief servicekosten | -366 | -380 |
| Dekking huismeester | -796 | 768 |
| Dekking overig | -1.918 | -66 |
| Diverse opbrengsten | -2.106 | -1.886 |
| | 37.646 | 37.737 |

Organisatiekosten toegerekend aan:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---|---------------|--------------|
| Totale organisatiekosten | 37.646 | 37.737 |
| Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer | -18.083 | -19.213 |
| Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud | -9.800 | -9.946 |
| Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit | -1.544 | -1.407 |
| Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid | -1.454 | -1.144 |
| Af: toegerekende organisatiekosten activering | -5.094 | -4.029 |
| | 1.671 | 1.998 |
| Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia - Agio | 15.261 | - |
| WSW Obligoheffing | 600 | - |
| | 17.532 | 1.998 |

18 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Andere rentebaten | 2.132 | 2.663 |
| | 2.132 | 2.663 |

19 Rentelasten en soortgelijke kosten

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Rentelasten | -38.589 | -45.653 |
| Soortgelijke kosten | -216 | -287 |
| | -38.805 | -45.940 |

20 Belastingen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Acute belastinglast | - | - |
| Mutaties tijdelijke verschillen | -1.308 | 30.061 |
| Correcties voorgaande periode | -3 | 15.398 |
| | -1.311 | 45.459 |

21 Resultaat deelnemingen

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Far West Holding B.V. | -2 | -118 |
| Lieven de Stad B.V. | 68.525 | 37.090 |
| V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere | -34 | 3.022 |
| | 68.489 | 39.995 |

Personeelskosten en aantal werknemers

De lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten van de bij de toegelaten instelling werkzame werknemers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2021 | 2020 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Salarissen | 19.525 | 18.491 |
| Sociale lasten | 3.030 | 2.758 |
| Pensioenen | 2.359 | 2.985 |
| Overige personeelskosten | 1.562 | 1.448 |
| | 26.476 | 25.682 |

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 328 (2020: 313). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is al volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

| <i>Gemiddeld aantal werknemers</i> | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Directie en staf | 33 | 74 |
| Financiën & Control | 71 | 28 |
| Wonen | 176 | 164 |
| Vastgoed | 48 | 47 |
| | 328 | 313 |

Overige vermeldingen

Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW.

Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woonstichting Lieven De Key. Het voor Lieven de Key toepasselijke bezoldigingsmaximum voor bestuurders is in 2021 € 209.000,-. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. Lieven de Key heeft zijn activiteiten in de gemeente Amsterdam en Diemen en Zandvoort voor het bepalen van de klasse indeling (jaar 2019). Het merendeel van het bezit is in Amsterdam; >25.000 vhe's en >100.000 inwoners.

De binnen de organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2020).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Indien er sprake is van een overschrijding van de WNT-norm, is een toelichting in de jaarrekening vereist op basis van de Regeling controleprotocol WNT 2021, artikel 23. Artikel 23 sub b van deze Regeling stelt ook dat een toelichting in de jaarrekening noodzakelijk is, indien er sprake is van een 'optische' overschrijding onder verwijzing naar artikel 3 lid 2 Uitvoeringsregeling WNT. In de Uitvoeringsregeling WNT wordt gesproken van een 'optische' overschrijding indien een component van de bezoldiging die betrekking heeft op een eerder kalenderjaar dan waarin deze in de salarisadministratie wordt verwerkt, onderscheidenlijk ten laste van het resultaat van de rechtspersoon of instelling komt, toegerekend wordt aan het kalenderjaar waarop deze betrekking heeft.

In 2021 is geen sprake van een overschrijding, noch een 'optische' overschrijding.

Wet normering topinkomens 2021

| Bedragen x € 1 | A.J. van der Schaft | | | | |
|---|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| | K. Verdooren | A.J. van der Schaft | C.J. Medik | E.H.P. Siersma | L. Bobbe |
| Functiegegevens | Algemeen directeur-bestuurder | Directeur Wonen | Directeur Financiën & Control | Directeur Vastgoed | Algemeen directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 01/04 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/3 |
| Omvang dienstverband (in fte) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja | ja | ja | ja |
| Bezoldiging | | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 130.134 | 168.616 | 168.257 | 169.637 | 46.870 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 13.697 | 19.467 | 19.473 | 18.255 | 4.589 |
| Subtotaal | 143.831 | 188.083 | 187.730 | 187.892 | 51.459 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 157.466 | 209.000 | 209.000 | 209.000 | 51.534 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| TOTAAL BEZOLDIGING 2021 | 143.831 | 188.083 | 187.730 | 187.892 | 51.459 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

Wet normering topinkomens 2020

| Bedragen x € 1 | A.J. van der Schaft | | | |
|---|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|
| | L. Bobbe | A.J. van der Schaft | C.J. Medik | E.H.P. Siersma |
| Functiegegevens | Algemeen directeur-bestuurder | Directeur Wonen | Directeur Financiën & Control | Directeur Vastgoed |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (in fte) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja | ja | ja |
| Bezoldiging | | | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 176.351 | 155.513 | 151.891 | 157.687 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 24.636 | 25.381 | 25.235 | 23.208 |
| Subtotaal | 200.988 | 180.894 | 177.127 | 180.895 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 201.000 | 201.000 | 201.000 | 201.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| TOTAAL BEZOLDIGING 2020 | 200.988 | 180.894 | 177.127 | 180.895 |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

Toezichthoudende topfunctionarissen

| <i>Bedragen x € 1</i> | H.M. Amman | J.D.Hooi | R. Nurmohamed | E.Spek | R.T. Kervezee | E. Stomphorst |
|---|---------------|---------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>Functiegegevens</i> | Voorzitter | Vice- voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Totale bezoldiging | 27.650 | 18.500 | 18.500 | 18.500 | 18.500 | 18.500 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 31.350 | 20.900 | 20.900 | 20.900 | 20.900 | 20.900 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

| <i>Bedragen x € 1</i> | De heer prof. dr. H.M. Amman | Mevrouw dr. G. ter Horst | De heer drs. P.W. Ploegsma | De heer drs. E. Spek | Mevrouw drs. R.T. Kervezee | Mevrouw E. Stomphorst |
|---|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <i>Functiegegevens</i> | Voorzitter | Vice- voorzitter | Lid | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | | | | |
| Totale bezoldiging | 26.550 | 17.588 | 17.750 | 17.750 | 17.750 | 17.750 |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 30.150 | 20.100 | 20.100 | 20.100 | 20.100 | 20.100 |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

Transacties met verbonden partijen

Voor toelichting op transacties met verbonden partijen wordt verwezen naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonstichting Lieven De Key onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Alle deelnemingen van Woonstichting Lieven De Key zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop en onderhanden projecten is volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekening.

Enkelvoudige gescheiden balans

per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | DAEB 2021 | Niet-DAEB 2021 | DAEB 2020 | Niet-DAEB 2020 |
|---|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| Vaste activa | | | | |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 5.824.279 | - | 5.043.438 | - |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | - | 609.041 | - | 555.609 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 108.811 | 1.728 | 121.559 | 2.134 |
| | 5.933.090 | 610.769 | 5.164.996 | 557.743 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 34.187 | - | 25.922 | - |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | 1.044.521 | 470.083 | 917.692 | 401.558 |
| Vordering op groepsmaatschappijen | 28.000 | 4.000 | 73.288 | 19.000 |
| Andere deelnemingen | - | 4.829 | - | 4.863 |
| Latente belastingvorderingen | 38.288 | 3.583 | 43.417 | 1.293 |
| Overige vorderingen | - | 983 | - | 1.065 |
| | 1.110.809 | 483.478 | 1.034.398 | 427.778 |
| Totaal van vaste activa | 7.078.086 | 1.094.247 | 6.225.316 | 985.522 |
| Vlottende activa | | | | |
| <i>Voorraden</i> | | | | |
| Overige voorraden | 106 | 3.170 | 73 | 3.148 |
| | 106 | 3.170 | 73 | 3.148 |
| <i>Vorderingen</i> | | | | |
| Huurdebiteuren | 1.542 | 564 | 1.667 | 388 |
| Vorderingen groepsmaatschappijen | 43.428 | 21.534 | 31.321 | 23.675 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 19.723 | - | 19.393 | - |
| Overige vorderingen | 7.381 | 31 | 3.059 | 19 |
| Overlopende activa | 54.208 | 2.610 | 47.174 | 3.039 |
| | 126.282 | 24.739 | 102.614 | 27.121 |
| <i>Liquide middelen</i> | | | | |
| | 55.272 | 4.228 | 71.982 | 17.296 |
| Totaal van vlottende activa | 181.660 | 32.137 | 174.669 | 47.566 |
| TOTAAL VAN ACTIVA | 7.259.746 | 1.126.384 | 6.399.985 | 1.033.087 |

per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

| <i>x € 1.000</i> | DAEB 2021 | Niet-DAEB 2021 | DAEB 2020 | Niet-DAEB 2020 |
|--|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <i>Eigen vermogen</i> | | | | |
| Herwaarderingsreserve | 4.328.764 | 407.813 | 3.702.546 | 360.388 |
| Wettelijke en statutaire reserves | 583.137 | 175.324 | 478.107 | 117.720 |
| Overige reserves | 1.310.520 | 461.383 | 1.195.286 | 439.585 |
| Totaal van eigen vermogen | 6.222.421 | 1.044.520 | 5.375.939 | 917.692 |
| <i>Voorzieningen</i> | | | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen | 8.880 | - | 1.775 | - |
| Voorziening deelnemingen | - | - | - | 7.531 |
| Overige voorzieningen | 908 | - | 864 | - |
| Totaal van voorzieningen | 9.788 | - | 2.638 | 7.531 |
| <i>Langlopende schulden</i> | | | | |
| Schulden aan banken | 957.896 | 28.000 | 948.226 | 73.288 |
| Overige schulden | 4.786 | 2.542 | 3.608 | 2.481 |
| Totaal van langlopende schulden | 962.682 | 30.542 | 951.834 | 75.769 |
| <i>Kortlopende schulden</i> | | | | |
| Schulden aan banken | 15.413 | - | 14.376 | - |
| Schulden aan leveranciers | 857 | 81 | 11.370 | 85 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | - | 43.353 | - | 25.681 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 5.375 | 5.808 | 9.044 | 4.250 |
| Overige schulden | 3.007 | 217 | 3.551 | 276 |
| Overlopende passiva | 40.203 | 1.863 | 31.233 | 1.803 |
| Totaal van kortlopende schulden | 64.855 | 51.322 | 69.574 | 32.094 |
| TOTAAL VAN PASSIVA | 7.259.746 | 1.126.384 | 6.399.985 | 1.033.087 |

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2021

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | DAEB 2021 | Niet-DAEB 2021 | DAEB 2020 | Niet-DAEB 2020 |
|---|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| Huuropbrengsten | 174.286 | 23.673 | 180.572 | 24.740 |
| Opbrengsten servicecontracten | 14.184 | 470 | 14.187 | 537 |
| Lasten servicecontracten | -13.079 | -462 | -13.523 | -519 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | -17.877 | -2.648 | -19.318 | -2.859 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -50.642 | -6.066 | -50.835 | -5.463 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -25.671 | -1.220 | -35.432 | -1.710 |
| Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 81.201 | 13.747 | 75.651 | 14.726 |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | 1.034 | - | - |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | -537 | - | 589 |
| Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | - | 497 | - | 589 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 92.871 | 22.701 | 266.833 | 53.486 |
| Toegerekende organisatiekosten | -1.349 | -194 | -1.378 | -29 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -76.620 | -21.298 | -500.833 | -57.227 |
| Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 14.902 | 1.209 | -235.378 | -3.770 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 680.080 | 43.884 | 419.820 | 40.251 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | - | 547 | - | 138 |
| Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 680.080 | 44.431 | 419.820 | 40.388 |
| Overige organisatiekosten | -16.969 | -562 | -1.376 | -622 |
| Kosten van leefbaarheid | -2.432 | -128 | -2.326 | -179 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 3.244 | 651 | 4.389 | 1.050 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -38.725 | -1.843 | -45.892 | -2.823 |
| Totaal van financiële baten en lasten | -35.481 | -1.192 | -41.503 | -1.773 |
| Totaal van resultaat voor belastingen | 721.301 | 58.002 | 214.889 | 49.360 |
| Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering | -1.647 | 338 | 45.305 | 154 |
| Resultaat deelneming | 58.306 | -34 | 89.509 | 39.995 |
| NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN | 777.960 | 58.306 | 349.703 | 89.509 |

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2021

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | DAEB 2021 | Niet-DAEB 2021 | DAEB 2020 | Niet-DAEB 2020 |
|---|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| Operationele activiteiten | | | | |
| Huurontvangsten | 172.635 | 23.753 | 179.991 | 25.032 |
| Vergoedingen | 13.184 | 470 | 14.516 | 550 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 428 | - | 1.116 | - |
| Ontvangen interest | 1.772 | 809 | 2.901 | 937 |
| Saldo ingaande kasstromen | 188.019 | 25.032 | 198.524 | 26.519 |
| Erfpacht | -790 | -83 | -777 | -596 |
| Betalingen aan werknemers | -27.438 | - | -25.110 | - |
| Onderhoudsuitgaven | -43.553 | -4.447 | -42.912 | -3.493 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -35.414 | -7.412 | -34.213 | -7.510 |
| Betaalde interest | -38.938 | -1.846 | -46.552 | -2.824 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -600 | - | -210 | - |
| Verhuurderheffing | -20.405 | -25 | -21.597 | -11 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -878 | -127 | -1.108 | -200 |
| Vennootschapsbelasting | 12.415 | -5.575 | -7.578 | -1.421 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -155.601 | -19.515 | -180.057 | -16.054 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 32.418 | 5.517 | 18.467 | 10.464 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | | |
| MVA ingaande kasstroom | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 93.279 | 23.428 | 70.438 | 20.410 |
| Verkoopontvangsten grond ¹⁾ | -1.040 | 1.100 | -8.647 | 9.475 |
| Tussentelling ingaande kasstromen MVA | 92.239 | 24.528 | 61.791 | 29.884 |
| MVA uitgaande kasstroom | | | | |
| Nieuwbouw huur | -89.150 | -3.011 | -50.367 | -1.164 |
| Verbeteruitgaven | -16.432 | -1.575 | -18.627 | -1.452 |
| Aankoop | -45.298 | -26.275 | -35.287 | -17.278 |
| Sloopuitgaven | - | - | -988 | - |
| Investerings overig | -18.009 | 8.595 | -8.231 | -436 |
| Tussentelling uitgaande kasstromen MVA | -168.889 | -22.266 | -113.500 | -20.329 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -76.650 | 2.262 | -51.709 | 9.556 |
| FVA | | | | |
| Ontvangsten verbindingen | - | 52.560 | - | 16.200 |
| Ontvangsten overig | 65.837 | - | 25.030 | - |
| Uitgaven verbindingen | -34.049 | -7.569 | -26 | -75 |
| Uitgaven overig | - | - | -28 | - |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 31.788 | 44.991 | 24.976 | 16.125 |
| Kasstroom uit (des)investerings | -44.862 | 47.253 | -26.733 | 25.681 |

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | DAEB 2021 | Niet-DAEB 2021 | DAEB 2020 | Niet-DAEB 2020 |
|--|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| Financieringsactiviteiten | | | | |
| Ingaand | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 9.822 | - | | |
| Nieuwe ongeborgde leningen | - | - | | |
| Uitgaand | | | | |
| Aflossingen geborgde leningen | -14.376 | - | -24.836 | - |
| Aflossing ongeborgde leningen | - | -65.837 | - | -25.000 |
| Kasstroom uit financieringsuitgaven | -4.554 | -65.837 | -24.836 | -25.000 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | -16.998 | -13.067 | -33.102 | 11.145 |
| Wijziging kortgeld | 288 | -1 | 347 | 58 |
| Aansluiting geldmiddelen | | | | |
| Liquide middelen per 1 januari | 71.982 | 17.296 | 104.736 | 6.094 |
| Liquide middelen per 31 december | 55.272 | 4.228 | 71.982 | 17.296 |
| Mutatie geldmiddelen | -16.710 | -13.068 | -32.754 | 11.202 |

1) In de verlies- en winstrekening vergelijkende cijfers is onder de post verkoopopbrengsten de taakoverdracht van het bezit in Zandvoort aan een andere corporatie opgenomen.

Toelichting aard van niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonstichting Lieven De Key bestaan met name uit het exploiteren van vastgoed dat niet kwalificeert als vastgoed voor diensten van algemeen en economisch belang.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 21 juni 2022

algemeen directeur-bestuurder
Woonstichting Lieven de Key

Karin Verdooren

was getekend:
Raad van Commissarissen,
Woonstichting Lieven de Key

H.M. Amman

R.T. Kervezee

E. Stomphorst

J.D. Hooi

R.N. Nurmohamed

K. Lammers

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controle verklaring

De controleverklaring van de accountant is op de volgende pagina's opgenomen.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woonstichting Lieven de Key

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woonstichting Lieven de Key (hierna 'de toegelaten instelling') te Amsterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de toegelaten instelling zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 64,5 miljoen
- 1% van de totale activa

Groepscontrole

- 99% van totale activa
- 99% van totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten

Continuïteit en Fraude & Noclar

- Continuïteit: geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd
- Fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): risico op het doorbreken interne beheersing door het management en het risico van de niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 64,5 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 4,3 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Daarnaast zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 3,2 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Woonstichting Lieven de Key staat aan het hoofd van een groep van entiteiten (groepsonderdelen). De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Woonstichting Lieven de Key.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het hoofd van de groep. Bij het groepsonderdeel Lieven de Stad B.V. hebben wij tevens controlewerkzaamheden ten behoeve van de groep uitgevoerd, waarbij uitgegaan is van een zelfstandige statutaire controle van de jaarrekening van Lieven de Stad B.V. Het hoofd van de groep en Lieven de Stad B.V. vertegenwoordigd 99% van de totale activa en 99% van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Voor de onderdelen die niet in scope waren, hebben wij cijferanalyses uitgevoerd om te bevestigen dat onze scoping gedurende de controle passend bleef.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit – geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan; en
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In het hoofdstuk Goed bestuur en risico's in kaart van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het risicomanagementstatuut, de gedragscode, het integriteitsbeleid de regeling omgaan met melden vermoeden misstanden, het meldingenregister en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies zoals de directeur Financiën & Bedrijfsvoering. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van onderzoeksrapporten inzake aanwijzingen over mogelijke fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving; en
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende autoriteiten waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet; en
- algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de gemiddelde omvang van de huursom relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle').

Het doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico).

Risico

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de schattingen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de balanspost 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', voor onze aanpak met betrekking tot het veronderstelde risico.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen gericht op het risico van mogelijk onrechtmatige betalingen.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 (het Handboek)' wordt bepaald, EUR 6.922 miljoen per 31 december 2021. Dat komt neer op 95% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt alsmede gericht op het veronderstelde risico van doorbreking van de interne beheersing door het management, bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateurs die zijn ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden, gericht op het hiervoor beschreven kernpunt alsmede gericht op het veronderstelde risico van doorbreking van de interne beheersing door het management, bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenkasstroombegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
 - het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht van de jaarrekening is in 2021 EUR 18,3 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 51,2 miljoen aan onderhoud, EUR 92,2 miljoen aan nieuwbouw huur en EUR 39,9 miljoen aan aankoop. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen; en,
 - vaststellen dat de transactie is geautoriseerd conform de interne geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet vereist is.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen op 1 april 2019 benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2021 in acht genomen.

Amstelveen, 21 juni 2022

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

Woonstichting Lieven de Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33
www.Lievendekey.nl

Colofon

Uitgave
Woonstichting Lieven de Key 2022

Redactie
Lieven de Key

Eindredactie verslagdeel
Christine van Eerd

Concept en vormgeving
TD Cascade, Amsterdam