

# Jaarstukken 2020



# Inhoudsopgave

<b>Bestuursverslag</b>	<b>2</b>
<b>Verslag van de raad van Commissarissen</b>	<b>36</b>
<b>Jaarrekening 2020</b>	<b>44</b>
Geconsolideerde balans	44
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020	46
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020	47
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2020	49
Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2020	70
Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020	95
Enkelvoudige balans	104
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020	106
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2020	107
Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2020	108
Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020	116
Enkelvoudige gescheiden balans	124
Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2020	126
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2020	127
<b>Overige gegevens</b>	<b>129</b>

# Bestuursverslag

Het bestuur van de onderneming biedt hierbij zijn bestuursverslag aan voor het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2020.

## Kerncijfers

De Key kiest in Amsterdam voor woonstarters en houdt de belangen van de zittende huurders goed in het oog. Dat doen we met zorgvuldige dienstverlening vertaald in klantbeloften. Ook in het coronajaar 2020 hebben we hierop stevig kunnen inzetten. Dat blijkt onder meer uit de bouwactiviteiten. Met veel opgeleverde woningen en nog meer in aanbouw kunnen we steeds meer woonstarters helpen. Vanuit deze klantbeloften zijn diverse projecten opgestart om de dienstverlening continu te verbeteren. De interne veranderingen waarbij we toewerken naar een ronde organisatie krijgen steeds meer vorm. Zo gaan we met focus verder en creëren we ruimte voor beweging.

De Key heeft naast woonstarters ook oog en aandacht voor zittende huurders. In 2020 zijn verbeterprojecten opgestart voor de complexen Vogelpunt en Johan Greivestraat. Een grootschalig verbeterproject Vogelpunt en instandhoudingonderhoud voor Johan Greivestraat.

De Key was in 2020 zeer actief met het onderhouden, verbeteren en uitbreiden van haar vastgoedportefeuille. Ondanks de uitbraak van het coronavirus verliepen de activiteiten volgens planning. Planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn complexmatig aan ongeveer 6.500 woningen uitgevoerd. Dat bracht de realisatie van de koers weer een (grote) stap dichterbij. Nieuwe acquisities en de verkoop van diverse BOG-panden hielpen ook om de wensportefeuille met woningen voor woonstarters dichterbij te brengen.

De Key zet in op woonstarters in Amsterdam. Om onze wensportefeuille waar te maken, ontwikkelen we of kopen we voor de doelgroep geschikte woningen en ontwikkellocaties. In 2020 leverden we in totaal 314 nieuwe woningen op, allemaal voor jongeren.

We zijn in 2020 gestart met de bouw van 1.121 woningen waar 498 studenten en 623 jongeren kunnen wonen. Samen met de projecten die in 2019 zijn gestart, hebben we eind 2020 maar liefst 2.186 woningen in aanbouw.

In 2020 zijn de volgende projecten opgeleverd:

- Noorddok, stadsdeel Noord: 309 starterswoningen
- Meeuwenlaan, stadsdeel Noord : 5 starterswoningen

Tevens zijn we in 2020 gestart of verder gegaan met de aanbouw van de volgende projecten:

- DC van Hallstraat, stadsdeel West: 168 studentenwoningen
- Lieven fase 6 + 8, stadsdeel Nieuw-West: 538 studenten- en starterswoningen
- Startblok Wormerveerstraat, stadsdeel West: 96 sociale huurwoningen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimten
- Houthaven Afzelia en Lariks, stadsdeel West: 41 ruime zelfstandige woningen voor gezinnen
- Noorderkwartier, stadsdeel Noord: 388 studentenwoningen
- 1N2, stadsdeel Noord: 177 studio's voor studenten
- Poeldijkstraat, stadsdeel Nieuw-West: 468 studentenwoningen; 32 woningen voor promovendi

In 2020 zijn de volgende project in ontwikkeling:

- Prins Hendrikkade, stadsdeel Centrum: 34 zelfstandige studenteneenheden
- Nieuwe Keizersgracht, stadsdeel Centrum: 28 zelfstandige studentenwoningen
- Startblok Zeeburg, stadsdeel Oost: 250 te verplaatsen woonunits ten behoeve van statushouders en Nederlandse jongeren die samen een community vormen
- August Allebéplein, stadsdeel Nieuw-West: 174 sociale huurwoningen voor jongeren
- Crossover, stadsdeel Zuid: 120 woningen voor woonstarters en statushouders
- Stepstone, stadsdeel Zuid: 216 sociale huurwoningen voor jonge woonstarters
- Dialogue, gemeente Ouder-Amstel: 123 sociale huurwoningen voor woonstarters

## Verkopen

De verkopen komen voort uit sturing op onze wensportefeuille. Vervolgens door het aanwenden van de opbrengsten van deze verkopen, is geld beschikbaar voor onze nieuwbouwoelstellingen en om leningen af te lossen.

In 2020 heeft De Key vanuit de toegelaten instelling 171 woningen en 39 parkeerplaatsen verkocht. Van de 171 woningen zijn er 10 aan zittende huurders verkocht. Van deze kopers wonen 8 in Amsterdam en 2 in Zandvoort.

Daarnaast heeft een taakoverdracht plaats gevonden van het bezit in Zandvoort. In totaal zijn 3.236 verhuureenheden verkocht (2019: 404). De uitsplitsing hiervan is als volgt weer te geven:

<i>Verkocht vastgoed per 31 december (aantallen)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Zelfstandige huurwoningen per klasse*		
≤ € 432,51	171	13
€ 432,52 ≤ € 663,40	1,623	267
€ 663,41 ≤ € 737,14	486	57
≥ € 737,15	461	42
Onzelfstandige	20	-
Woonzorg	49	-
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	1	-
Bedrijfsonroerend goed (BOG)	15	13
Parkeerplaatsen	410	12
	<b>3.236</b>	<b>404</b>

1) De bedragen per klasse betreffen de bedragen 2020 in 2019 waren de grensbedragen afwijkend.

De stijging in 2020 ten opzichte van 2019 is met name ten gevolge van de taakoverdracht van Zandvoort aan Pré Wonen, waarbij alle vorderingen en verplichtingen met betrekking tot de Zandvoort portefeuille per 1 december 2020 zijn overgedragen door middel van een activa-passiva transactie. De taakoverdracht bestond uit 2.984 verhuureenheden. De verhuureenheden hadden op 1-12-2020 een boekwaarde van € 483,9 miljoen. Tegenover de overdracht van het bezit en een grondpositie, staat de overname van een deel van de lening portefeuille. Dit heeft niet geleid tot een bijbetaling in liquide middelen, maar heeft geleid tot een negatief resultaat van circa € 253 miljoen, waarvan het financiële effect hieronder is weergegeven:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB	LdS	Totaal
Boekwaarde vastgoedportefeuille Zandvoort	402.186	33.896	-	436.082
Investerings in 2020 vastgoedportefeuille Zandvoort	6.090	-	-	6.090
Boekwaarde grond- en ontwikkelposities Zandvoort	-	4.923	-	4.923
Vershil grondslag van de leningen op moment taakoverdracht aan Zandvoort	36.843	-	-	36.843
<b>Totaal Boekwaarde taakoverdracht portefeuille Zandvoort - a</b>	<b>445.119</b>	<b>38.819</b>	<b>-</b>	<b>483.938</b>
Totaal Boekwaarde verkoop woningen individueel	42.680	2.068	6.194	50.942
<b>Totaal Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>487.779</b>	<b>40.887</b>	<b>6.194</b>	<b>534.880</b>
Opbrengst taakoverdracht Zandvoort verrekend door middel van overdracht leningen:				
Nominale waarde van de leningen	-160.017	-34.049		-194.066
Vershil reële waarde en nominale waarde van de leningen op moment taakoverdracht portefeuille Zandvoort	-36.843	-	-	-36.843
<b>Opbrengst taakoverdracht portefeuille Zandvoort - b</b>	<b>-196.860</b>	<b>-34.049</b>		<b>-230.909</b>
Opbrengst verkoop woningen individueel	-58.442	-2.959	-8.480	-69.881
Verkoopkosten vastgoed	4.791	144	543	5.478
<b>Vekoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>-250.511</b>	<b>-36.864</b>	<b>-7.937</b>	<b>-295.312</b>
<b>Saldo - taakoverdracht Zandvoort (=a-b)</b>	<b>248.259</b>	<b>4.770</b>	<b>-</b>	<b>253.029</b>

De totale verkopen, exclusief de taakoverdracht Zandvoort aan Pré Wonen in 2020, bedragen € 70 miljoen. In 2019 bedroeg dit € 104,4 miljoen.

De geprognosticeerde verkoopomzet van € 101 miljoen is in 2020 niet gehaald. Dit komt onder andere doordat het aantal woningen en bedrijfsonroerendgoed dat we complexmatig verkopen, is achtergebleven. De processen zijn ingewikkeld en daardoor lastig te voorspellen. Ook de coronacrisis heeft invloed gehad op het in de markt zetten van objecten. Met de kasstromen sturen we op balans tussen voortgang van investeringen en de voortgang van complexmatige verkopen.

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van de portfolio van Lieven de Key.

	2020	2019
<b>Totaal aantal verhuureenheden</b>	32.607	35.584
- waarvan zelfstandige huurwoningen	23.876	26.339
- waarvan sociale huurwoningen	21.336	24.951
- waarvan vrije sectorwoningen	2.540	2.832
<b>Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse*:</b>		
- Goedkoop (€ 432,51)	4.774	5.327
- Betaalbaar (€ 663,40)	13.909	15.544
- Bereikbaar tot huurtoeslaggrens (€ 737,14)	2.653	2.636
- Vrije sector (> € 737,15)	2.540	2.832
<b>Mutaties van het bezit:</b>		
- Opgeleverde nieuwbouwhuurwoningen	314	657
- Verkochte huurwoningen	2.763	379
- Gesloopte huurwoningen	8	750
<b>Toewijzingen:</b>		
- Aantal EU-toewijzingen	5.372	6.509
- Percentage passend toegewezen	99,89%	99,89%

## 2020 in het kort

### Missie

#### Ruimte voor beweging

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

### Volkshuisvestelijke doelen

In de portefeuillestrategie zijn volkshuisvestelijke doelen opgenomen. We liggen op koers om de voorgenomen aantallen jongeren en studenten te huisvesten. En we lopen zelfs voor op de nieuw te bouwen studentenwoningen. De gestelde doelen voor de omvang en de betaalbaarheid van de sociale voorraad halen we ruim. Gezien de nieuwe samenwerkingsafspraken met gemeenten en huurders moesten wij deze doelstelling voor 2020 verder aanscherpen, omdat de secundaire doelgroep beter bediend moet worden.

### Keuzes in 2020

In 2020 is de geactualiseerde portefeuillestrategie vastgesteld, met de volgende aanpassingen:

- Er is meer aandacht voor investeringen in de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad. Brandveiligheid is daarbij onze hoogste prioriteit. Daarnaast werken we aan vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en aan gasloos maken van de woningen.
- We spelen in op de groei van het aantal studenten en het toenemend tekort aan studentenwoningen. De doelstelling voor het aantal woningen voor studenten is daarom aangepast van 7.000 naar 7.300.
- Hoewel we in principe bouwen binnen of net buiten de ring A10 in Amsterdam, breiden we ons bezit uit met het project Dialogue aan de Wenckebachweg in gemeente Ouder-Amstel. Ook dit ligt binnen de ring A10 en met de 123 sociale huurwoningen kunnen we Amsterdamse woonstarters helpen.
- Een aantal doelstellingen is vereenvoudigd of weggelaten omdat deze te complex of onduidelijk waren:
  - Delen van een vrijesectorwoning kan bij nieuwe verhuringen in principe alleen nog met twee personen. Als regelgeving het mogelijk maakt, bieden we weer friends-contracten aan voor drie personen of meer.
  - Alle huurders van woningen met een jongerenlabel krijgen een jongerencontract. Doelstelling was om alle verhuringen in het sociale segment met een jongerencontract te doen. Een deel van onze woningen heeft echter een andere doelgroep dan jongeren. Senioren en kwetsbare woningzoekenden ouder dan 28, krijgen een contract voor onbepaalde tijd.
  - We gaan geen huur-koopproducten ontwikkelen en niet participeren in vastgoedfondsen. We hebben wel doelstellingen opgenomen voor community-vorming en beheerconcepten.
  - Het uitgangspunt om tot en met 2026 geen permanente woningen en alleen tijdelijke containerwoningen te slopen, is niet meer houdbaar.

In de samenwerkingsafspraken zijn doelstellingen opgenomen van minimaal 70% verhuringen aan de primaire doelgroep. Om dit te halen is ons streefhuurbeleid aangepast tot een woonbeleid. Het startpunt daarbij is dat De Key wil bijdragen aan een inclusiever Amsterdam. In een inclusieve stad kunnen woonstarters, ongeacht inkomen, achtergrond of leefsituatie, gebruikmaken van de mogelijkheden die Amsterdam te bieden heeft. Het resultaat is een geschikte woning met een passende huur voor al onze nieuwe huurders. Zo werkt De Key aan gemengde complexen in sterke buurten. Het streven naar een inclusieve stad maken we als volgt waar:

1. We verspreiden de verschillende inkomensgroepen over ons hele sociale bezit. Dat betekent bijvoorbeeld dat het aandeel huurwoningen voor de primaire doelgroep in stadsdeel Centrum vergelijkbaar is met het aandeel in Noord of Nieuw-West.
2. We bieden alle nieuwe huurders een woning die past bij de leefsituatie.

Voor zittende huurders maken we duidelijk wat zij de komende jaren van ons kunnen verwachten. We hebben in ons huurbeleid de uitwerking van de jaarlijkse huuraanpassing vereenvoudigd tot een systematiek die meerdere jaren te hanteren is.

De Key werkt met verschillende huurverhogingspercentages. Om het wonen betaalbaar te houden, maken we de volgende keuzes:

1. Bewoners met een contract voor vijf jaar krijgen elk jaar een huurverhoging met het inflatiepercentage. De huren van deze woningen zitten vaak op of rond de huurtoeslaggrens.
2. Huren onder de hoge aftoppingsgrens nemen meer toe dan huren daarboven. Bewoners die recht hebben op huurtoeslag krijgen tot 65% van deze verhoging terug via de huurtoeslag.
3. Bewoners met een lage huur in verhouding tot de kwaliteit van de woning (volgens het puntensysteem) krijgen een hogere huurverhoging.
4. Bewoners met een laag inkomen en een hoge huur geven we de mogelijkheid om de huur te verlagen. Ook helpen we bij het verhuizen naar een passende woning.

### Nieuwe verhuringen

De coronacrisis heeft bij De Key met name impact gehad op de verhuringen aan buitenlandse studenten en huurders van bedrijfsonroerend goed. Door de eerste lockdown zijn veel buitenlandse studenten teruggedaan naar hun eigen land. De maanden erna kwamen er minder studenten naar Nederland om te studeren. Een klein deel van de leeggekomen woningen hebben we tijdelijk verhuurd aan Nederlandse studenten. Hierdoor bleef de verhuur aan Nederlandse studenten stabiel. Ook de reguliere verhuur aan woonstarters en andere doelgroepen kon met een paar aanpassingen gelukkig goed doorgaan.

Sociale verhuringen in 2020 naar gezinsinkomen

	Sociale huurwoningen	Short-stay-faciliteiten	Studenten-huisvesting	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen ≤ € 39.055	1.316	2.167	1.883	5.366	99,89%	Min 80%
Gezinsinkomen > € 39.055 - ≤ € 43.574	1	0	0	1	0,02%	Max 10%
Gezinsinkomen > € 43.574	4	0	1	5	0,09%	Max 10%
<b>Totaal</b>	<b>1.321</b>	<b>2.167</b>	<b>1.884</b>	<b>5.372</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Passend toewijzen

Bij sociale verhuringen houdt De Key rekening met het verzamelinkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurders. In 2020 kregen 5.372 nieuwe huurders een sociale huurwoning bij De Key. Wettelijk moeten we minimaal 80% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (de primaire en secundaire doelgroep samen) en mogen we maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574. De Key heeft hier ruim aan voldaan met 99,89% verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055.

In Amsterdam is de afspraak dat we minimaal 70% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (de primaire doelgroep). Wij hebben in 2020 83% van de woningen aan deze groep verhuurd.

Bij deze toewijzingen aan de primaire doelgroep mag de huur niet hoger zijn dan de zogenaamde aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Huishoudens krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Het moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen. Corporaties zijn hiertoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. In 2020 heeft De Key 99,66% van de woningen passend toegewezen.

### Huisvesting doelgroepen

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

	Totaal 2020
Jongerencontract	963
Contract beroepsgroepen	47
Contract onbepaalde tijd	242
Contract begeleid wonen	69
<b>Totaal</b>	<b>1.321</b>



### ***Jongerencontracten (Amsterdam en Diemen)***

Het wordt steeds duidelijker dat de koers van De Key werkt. Ongeveer 73% van onze sociale verhuringen in 2020 was aan een jongere tot 28 jaar. Het aandeel jongerencontracten binnen het totale bezit is sinds de start van de koers gestegen van 0% tot 11%. Een stijgende lijn die we de komende jaren zien doorzetten.

### ***Contracten beroepsgroepen***

In de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam staat dat we startende leraren en medewerkers in de zorg een extra aanbod doen. Bij De Key hebben in 2020 47 jonge leraren en medewerkers in de zorg een woning geaccepteerd.

### ***Contracten voor onbepaalde tijd***

Senioren en kwetsbare doelgroepen ouder dan 28 jaar krijgen een contract voor onbepaalde tijd. Het aantal nieuwe huurders met zo'n contract is 242. Dit is een afname van 139 ten opzichte van 2019 toen nog 381 huurders een contract voor onbepaalde tijd kregen.

### ***Toewijzing via 5% vrije ruimte***

De Amsterdamse corporaties hebben maximaal 5% vrije ruimte bij het toewijzen van sociale verhuringen (exclusief studentenhuisvesting). 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 2020 hebben we via deze regeling 32 (2019: 26) huurders in Amsterdam een woning aangeboden.

### ***Huisvesting kwetsbare doelgroepen***

Ook in 2020 heeft De Key zich ingezet om 30% van de vrijgekomen sociale woningen toe te wijzen aan iemand uit een van de kwetsbare groepen, waaronder statushouders. Het betreft personen met een door de gemeentelijke veldtafels vastgestelde indicatie. Hierbij richt De Key zich op jongeren tussen de 18 en 28 jaar.

We hebben in 2020 in totaal 154 woningen toegewezen aan kwetsbare doelgroepen. Dat is 13,7 % van de vrijgekomen sociale huurwoningen. De 30% (198 woningen) hebben we in 2020 niet gehaald. Dit komt onder andere door het ontbreken van kandidaten. We krijgen regelmatig aangeboden woningen terug, omdat instellingen op het moment van aanbidding geen geschikte kandidaten voor de betreffende woning hebben.

### ***Contracten begeleid wonen***

De Key biedt een deel van de woningen aan voor 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.

### ***Speciale regelingen***

De Key werkt samen met andere Amsterdamse corporaties in verschillende projecten om huurders aan een passende woning te helpen.

Het project Anders Wonen helpt om doorstroming te bevorderen. Onder dit project valt een aantal regelingen. We passen maatwerk toe en bieden 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 huurders verhuizen naar een kleinere woning en komt hun grotere woning beschikbaar voor gezinnen. In 2020 hebben 16 huurders hiervan 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 2 stadgenoten in 2020 aan een kamer geholpen.

### ***Woonfraude***

Dankzij de aanpak van woonfraude komen er woningen vrij om woonstarters te huisvesten of zittende huurders een beter passende woning aan te bieden. Woonfraude betekent dat een woning voor andere zaken wordt gebruikt dan waarvoor deze bestemd is. Denk aan door- of onderverhuren van (een deel van de) woning zonder toestemming, vakantieverhuur via bijvoorbeeld Airbnb of het gebruik van de woning voor criminele activiteiten als hennepsteelt, prostitutie, drugshandel of het huisvesten van illegalen.

Ondanks de coronacrisis heeft onze aanpak van woonfraude geresulteerd in 42 leeggekomen woningen in 2020. Dit zijn 6 woningen minder dan vorig jaar. Dit jaar waren wij genoodzaakt om vele huisbezoeken uit te stellen. Dat deden we vanwege de veiligheid van de eigen medewerkers en de (onder)huurders maar ook om te voorkomen dat hoofdhuurders de onderhuurders uit paniek op straat zouden zetten tijdens de lockdown.

## Huurbeleid

Naast energiekosten, ziektekosten en gemeentelijke belastingen is de huur voor onze bewoners een flinke kostenpost. Voor De Key vormt de huur van onze woningen een belangrijke bron van inkomsten. Hiermee bekostigen wij een groot deel van de volkshuisvestelijke ambities. Met ons huurbeleid zoeken we naar een balans tussen de benodigde inkomsten en de draagkracht van verschillende groepen huurders. De manier waarop we dat doen hebben we in 2020 aangepast. De kern van dat huurbeleid blijft: meer mensen met een laag inkomen betaalbaar laten wonen. Daarbij is een systematiek j gemaakt die meerjarig te gebruiken is.

## Huursombenadering

Het is ons beleid is om de volledige toegestane huursom te realiseren. Bij de huurverhoging in 2020 zijn we uitgegaan van een huursomstijging van 3,1% dat is gerealiseerd. In 2019 was de huursomstijging 2,6%.

## Jaarlijkse huurverhoging 2020

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 was afhankelijk van het huishoudinkomen én de huurprijs die huurders op dat moment betaalden in relatie tot de maximale huur. Vooral mensen die al lang huren bij De Key betalen veel minder dan hun burens die er kort geleden zijn komen wonen. Daarom kregen die woningen een hogere huurverhoging. Zo zorgt De Key voor een eerlijke verdeling van de huurverhoging en worden de verschillen kleiner.

Voor woningen met een huur tot € 663 gold de volgende berekening:

- Huidige huur < 65% van de maximale huur: 3,9%
- Huidige huur  $\geq$  65% en < 85% van de maximale huur: 3,3%
- Huidige huur  $\geq$  85% van de maximale huur: 3,0%

Sociale huurwoningen met een huur tussen € 663 en € 736 kregen een huurverhoging van maximaal inflatie (2,6%). Ook huurders met een huurcontract voor bepaalde tijd kregen een huurverhoging op inflatieniveau. Hun aanvangshuur was passend gezien hun inkomen en er zijn mogelijkheden om huurtoeslag te krijgen. Met deze huurverhoging volgen we dus de aanpassingen rondom passend toewijzen en huurtoeslag.

In Zandvoort was de huurverhoging ook afhankelijk van de maximale huurprijs van de woning. Dit is in lijn met de geldende afspraken met de gemeente en het HPZ.

## Woonlastenakkoord

In het woonlastenakkoord van 2016 hebben de gemeente Amsterdam, de Huurdersvereniging Amsterdam en de woningcorporaties zijn 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. De gemeente Amsterdam heeft begin 2020 de gegevens van de betreffende huurders aangeleverd. Bij deze huurders heeft De Key de huurprijs per 1 juli 2020 verlaagd naar de geldende lage (€ 619,01) of hoge (€ 663,40) aftoppingsgrens.

## Resultaat woonlastenakkoord

Bedragen € / per maand		Aantallen	
Totaal huurverlaging	4.188,99	Toewijzingen	188
Gemiddelde huurverlaging	18,95	Afwijzingen	16
Minimale verlaging	0,03	Bevriezingen	33
Maximale verlaging	127,69	<b>Totaal</b>	<b>237</b>

In totaal hebben we per 1 juli 2020 bij 188 huurders de huurprijs verlaagd met een totaalbedrag van € 4.188,99. Bij 33 huurders is de huurprijs bevroren. Zie voor meer informatie ook [www.amsterdam.nl/pakjekans](http://www.amsterdam.nl/pakjekans).

## Nieuwbouw en transformatie

De Key zet in op woonstarters in Amsterdam. Om onze wensportefeuille waar te maken, ontwikkelen we of kopen we voor de doelgroep geschikte woningen en ontwikkellocaties. In 2020 leverden we in totaal 314 nieuwe woningen op, allemaal voor jongeren.

We zijn in 2020 gestart met de bouw van 1.121 woningen waar 498 studenten en 623 jongeren kunnen wonen. Samen met de projecten die in 2019 zijn gestart, hebben we eind 2020 maar liefst 2.186 woningen in aanbouw.

We hebben in 2020 € 87 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.

### **Planmatig onderhoud**

Met planmatig onderhoudswerkzaamheden zorgen we dat de kwaliteit van het vastgoed op eigentijds niveau blijft zodat de huurder er prettig kan wonen. In 2020 zijn ruim 600 woningen bij mutatie opgeknapt. Bij ruim 300 van deze woningen zijn de gasleidingen verwijderd. Planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn complexmatig aan ongeveer 6.500 woningen 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.

Het planmatig onderhoud verliep in 2020 voorspoedig. Er zijn zo'n 145 projecten uitgevoerd, ondanks de vertragende invloed van de coronamaatregelen. We zijn met de bewoners in contact gebleven over de uit te voeren werkzaamheden. Daarom zijn de werkzaamheden voor iedereen op een acceptabele en veilige manier uitgevoerd.

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 doorschuiven vanwege de flora en fauna in dat complex.

### **Convenanteisen verkoop**

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 beginnen we met deze omvangrijke operatie.

## Organisatie

### Kerncijfers organisatie

	2020	2019
Gewogen gemiddelde aantal fte met een vast en tijdelijk dienstverband *	313	296
Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband (einde boekjaar)	333	323
Gemiddelde leeftijd	46	47
Gemiddelde dienstduur	12	13
Ziekteverzuim (incl. langdurig ziekteverzuim)	3,9%	5,0%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	216	307
Gemiddeld aantal ziektedagen per medewerker	21,4	12,9
Verhouding man/vrouw	59%-41%	61%-39%

### Wijzigingen personeelsbestand

In 2020 zijn 52 medewerkers (15,6%) in dienst gekomen. Het totaal aantal medewerkers is gestegen tot 333 (eind 2020). Totaal hebben 39 medewerkers (11,7%) De Key verlaten. Van 3 medewerkers is het contract omgezet, ze tellen daardoor dubbel mee.

De groei van het aantal fte is met name bij Wonen en Directie & Staf. Bij Wonen is dit een investering in meer aandacht voor medewerkers door het aanstellen van extra teamleiders binnen het Klantteam. Daarnaast is er een (tijdelijke) uitbreiding van operationele functies. De verhoging van het aantal fte bij Directie & Staf volgt uit de toename van het aanbod van werk vanwege de OOB-status, de verdere professionalisering van organisatieontwikkeling en onze ambities om bijvoorbeeld het Kenniscentrum van Woonstarters inhoud te geven.

### Integriteit

Dit eerste coronajaar verliep de bedrijfsvoering anders dan gewend. Het merendeel van het jaar werd er noodgedwongen thuisgewerkt. Deze situatie brengt een andere dynamiek waar het integriteit betreft. Werk is nu onderdeel van het privédoel. De sociale controle die er vanuit de kantooromgeving is, valt weg. Of dit betekent dat het risico van integriteitsschendingen kleiner of juist groter wordt, valt nog te bezien. In 2020 hebben we in ieder geval geen integriteitsmelding ontvangen die zich afspeelde tijdens het thuiswerken.

Het afgelopen jaar is slechts één integriteitsmelding ontvangen. Het betrof een melding over discriminatie. De klachtenprocedure is gevolgd. Tijdens de procedure is mediation toegepast. Dit heeft ertoe geleid dat de melder de klachtenprocedure niet verder heeft voortgezet.

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan integriteitsschendingen
2020	1	1
2019	2	1
2018	3	1
2017	3	1

## **Rond werken**

We zorgen voor wendbaarheid door onze organisatie rond in te richten (zie 'organisatiestructuur' hieronder) en door rond te werken met elkaar. Rond werken gaat over de manier waarop we samenwerken: in verbinding met elkaar en onze omgeving. Zorgen dat je elkaar kunt ontmoeten en verschillende perspectieven en expertises kunt delen en waarderen. Zodat je samen een groter geheel ziet, van elkaar leert en zo tot de beste besluiten komt. Dat doen we door ons te ontwikkelen in de drie sleutelvaardigheden van rond werken: samenwerken, ontmoeten en leren.

We hebben verkend wat rond werken betekent aan de hand van ervaringen van collega's. We hebben opgehaald, geleerd en op basis daarvan de Visie op werken bij De Key vormgegeven. Er zijn verschillende ontwikkeltrajecten gestart waarin teams al werkend leren hoe ze het beste rond kunnen samenwerken. In maart zijn we verhuisd naar de Turbinestraat omdat het kantoor op de Hoogte Kadijk wordt gerenoveerd. We merkten dat samen op één locatie werken al veel voordelen geeft door kortere lijntjes en meer ontmoeting. In 2021 verhuizen we terug naar de Hoogte Kadijk. In 2020 is een team gestart dat deze verhuizing voor de medewerkers vorm zal geven in de thema's van samenwerken, ontmoeten en leren.

## **Informatie over onderzoek en ontwikkeling**

Woonstichting Lieven de Key en haar 100% verbindingen hebben geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

## Governance

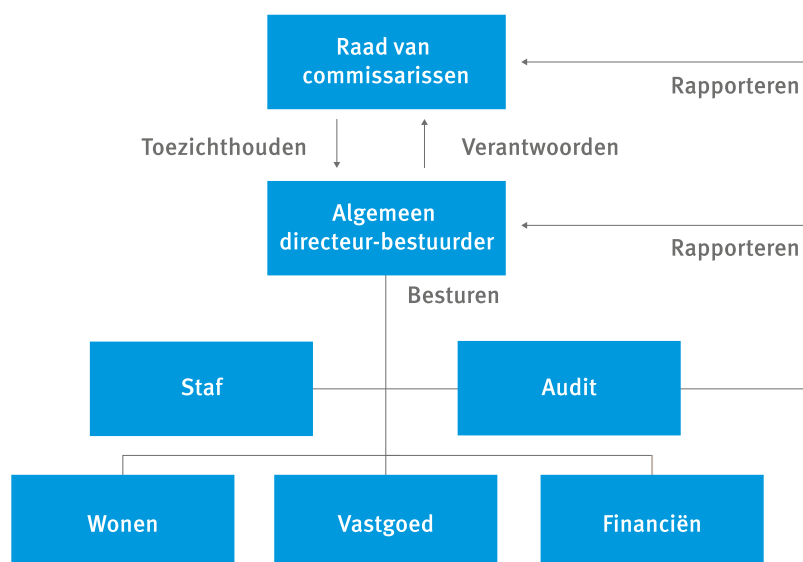
De Key onderschrijft de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties. Dit is geïmplementeerd en vastgelegd in onze werkwijze en in onze statuten en reglementen. De Governancecode gaat uit van het principe ‘pas toe of leg uit’. Per 1 januari 2020 is een aangepaste code van kracht. Deze is door RvC en directie gezamenlijk besproken. Door de aanpassingen van de code zijn er geen artikelen meer waaraan De Key niet voldoet.

Het principe ‘leg uit’ voor artikel 4.8 van de Governancecode is voor de man-vrouw-verdeling in het bestuur is niet van toepassing omdat we één bestuurder hebben. In 2020 was de bestuurder een man. De nieuwe bestuurder, met ingang van 1 april 2021, is een vrouw.

### Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2019 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 De Key en leden van de raad van commissarissen.

### Governancestructuur (situatie per 31 december 2020)



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

De afdeling Audit & Interne Beheersing is in 2020 gesplitst in de afdeling Interne Audit en de afdeling Interne Beheersing. De Interne Audit is hiërarchisch ondergebracht bij de bestuurder. Interne Audit rapporteert aan het bestuur en aan de auditcommissie van de raad van commissarissen en geeft gevraagd en ongevraagd advies.

### Algemeen directeur-bestuurder

Leon Bobbe is in 2014 aangesteld als algemeen directeur-bestuurder. Na een herbenoemingstraject in 2017 is hij in 2018 opnieuw voor vier jaar benoemd. Per 1 april 2021 verlaat hij De Key vanwege pensionering. Hij wordt opgevolgd door Karin Verdooren.

- Nevenfuncties: Leon Bobbe is op persoonlijke titel lid van de raad van toezicht van stichting Ik bouw betaalbaar en lid van het algemeen bestuur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- Permanente educatie: Leon Bobbe heeft in 2020 39 PE-punten behaald (108 in 3 jaar).

## **Directie**

De directie van De Key werkt volgens een collegiaal model. Dit betekent onder andere dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2020 heeft de directie over 67 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 De Key noch met zakenpartners van De Key.

## **Wet normering topinkomens**

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing op Woonstichting De Key. Niet alleen de topfunctionarissen zijn hieraan gebonden maar ook de toezichthouders.

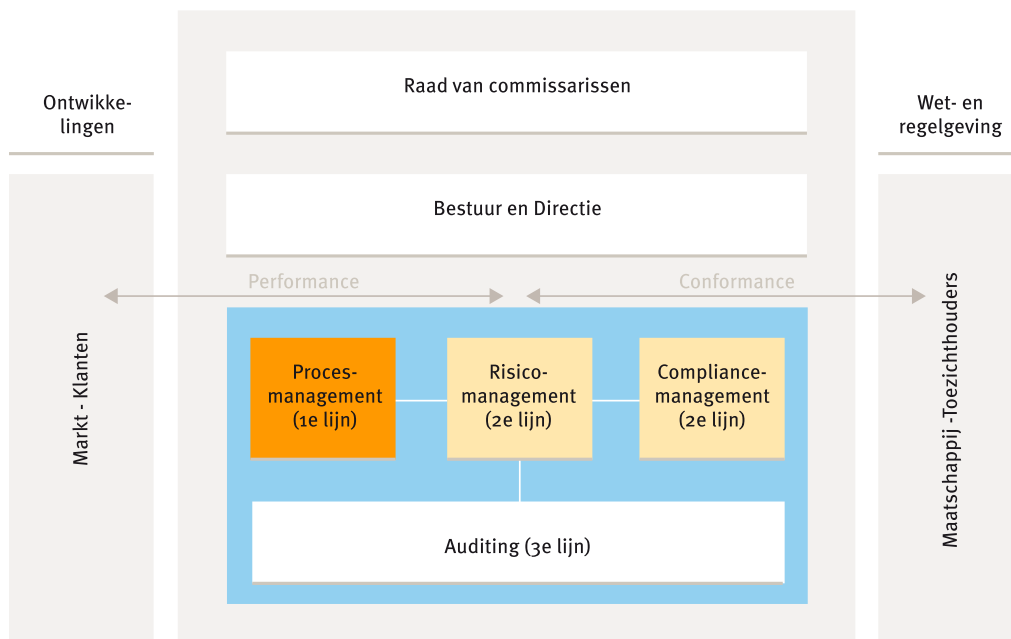
Vanuit de WNT gelden individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima. Voor 2020 is de maximale vergoeding voor RvC-leden vastgesteld op € 20.100 en voor de voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van € 30.150. De RvC van De Key volgt de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze bedragen liggen onder de normbedragen van de WNT en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften van de WNT. In 2020 was de vergoeding voor leden van de RvC € 17.750 per jaar en voor de voorzitter € 26.550 per jaar (klasse I, exclusief btw). De totale beloning van de RvC ging van € 111.344 in 2019 naar € 115.138 in 2020 (exclusief btw). De Key heeft de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Het voor Woonstichting De Key toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de bestuurder is in 2020 € 201.000. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. In 2020 bedroeg de beloning van de bestuurder € 200.988. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding volgens kantonrechtformule afgesproken binnen de regels van de WNT. De pensioenregeling is volgens de cao.

## Risicoparagraaf

### Intern risicobeheersings- en controlesysteem

De Key heeft de risicobeheersing voor de organisatie als geheel ingericht volgens het three lines-model.



#### **1e lijn: procesmanagement**

We werken continu aan de verbetering van onze (kern)processen en procedures. De verantwoordelijkheid voor procesverbetering en het oplossen van knelpunten ligt bij de processteams in de lijn. We gebruiken de Lean-principes als basis voor de continue procesverbetering. Daarbij is aandacht voor eigenaarschap en risicobewustzijn binnen de organisatie ook op de gebieden privacy en informatiebeveiliging. Samenbeter@dekey dient als fundering voor de continue procesverbetering. De (nieuwe) afdeling Interne Beheersing die per 1 oktober 2020 is ondergebracht bij het bedrijfs onderdeel Financiën & Bedrijfsvoering heeft rondom procesmanagement, operationeel risicomanagement en risicobeheersing vanaf komend jaar een coördinerende regierol.

#### **2e lijn: risicomanagement en compliance**

We beschikken over een framework voor governance, risk en compliance (GRC). Aan de hand van dit framework is in 2020 bij de inrichting van de Staf en Financiën & Bedrijfsvoering gekozen om de coördinatie van de werkzaamheden op gebied van risicomanagement onder te brengen in de afdeling Interne Beheersing. Bij de uitvoering van de werkzaamheden houden we rekening met de verwachtingen die de status als Organisatie van Openbaar Belang (OOB) met zich meebrengt voor risicobeheersing en voor documentatie van interne beheersmaatregelen.

Op het gebied van risicobeheersing hadden we aandacht voor onze strategische risico's en onzekerheden met een financiële impact (zie volgende paragrafen voor de beschrijving daarvan). Ook hebben we een overzicht gemaakt van risico's die van invloed kunnen zijn op de betrouwbaarheid van de financiële informatievoorziening. De komende jaren verbeteren wij de borging van de belangrijkste interne beheersmaatregelen in de processen. Dit doen we door het uitvoeren van procesoptimalisaties en het verder digitaliseren van werkprocessen en interne controles. Het fundament voor deze verbeteringen wordt gelegd door een nieuw ERP-systeem. Door de vervanging van drie systemen naar één systeem voor huur, onderhoud, projecten en financiën creëren we een sterke motor voor deze ontwikkelingen.

De coördinatie van werkzaamheden rond compliance is bij de afdeling Bestuurszaken ondergebracht. De bezetting van deze afdeling hebben we begin 2021 rond. Op centraal niveau houden we een overzicht bij van relevante wet- en regelgeving specifiek voor de corporatiesector.



### **3e lijn: auditing**

De Interne Auditfunctie (IAF) functioneert als onafhankelijke afdeling direct onder het bestuur. Om te komen tot een risico-gebaseerde audit-planning voert IAF een risicoanalyse uit op de “audit universe”: een overzicht van periodiek te beoordelen processen. Dat overzicht vormt de basis voor de audit meerjarenplanning. Met een audit worden opzet, bestaan en werking van de kernprocessen beoordeeld. Een audit heeft een operationele focus en is gericht op (proces)verbetering. Naast audits voert IAF ook toetsingen uit. Dat zijn controles die de effectieve werking van beheersmaatregelen in processen toetsen, met name waar het gaat om de betrouwbaarheid van (financiële) informatievoorziening. De toetsingen zijn opgenomen in het overzicht interne controles. Tot slot voert IAF ook reviews uit, bijvoorbeeld op de dPi en de uitvoering van het marktwaardeprotocol.

Het overzicht interne controles en de audit-planning worden jaarlijks geactualiseerd en afgestemd met de directie en de auditcommissie van de RvC. Daar worden ook de bevindingen van IAF en de monitoring van de opvolging van de auditbevindingen gerapporteerd en besproken.

### **Risico's in kaart**

Risicomanagement is een continu proces gericht op het inventariseren en analyseren van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de organisatie. En deze zodanig beheersen dat ze binnen de risicobereidheid vallen. De kaders en uitgangspunten zijn beschreven en geborgd in onder meer het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Risicostatuuat.

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

### **Strategische risico's**

Conform ons Risicostatuuat hebben wij een inventarisatie van onze voornaamste risico's en onzekerheden gemaakt en die gekoppeld aan onze risicobereidheid. Op basis daarvan hebben we inzicht in ons huidige (bruto) risicoprofiel, het gewenste risicoprofiel (op basis van risicobereidheid), maar ook het verschil daartussen.

Categorie	Risico	Zeer laag	Laag	Laag/ gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld/ hoog	Hoog
Extern	Lokaal politiek en stakeholder risico				■	●	
Extern	Landelijke politiek risico				● ←	■	
Extern	<b>4. Risico toenemend aantal kwetsbare huurders</b>		● ←		■		
Extern	Positioneringsrisico		● ←		■		
Strategisch	<b>3. Risico suboptimale vastgoedsturing</b>		● ←			■	
Strategisch	Risico onvoldoende doorstroming		● ←		■		
Operationeel	Risico onvoldoende organisatieontwikkeling				○		
Operationeel	<b>5. Personeelsrisico</b>		● ←		■		
Operationeel	Risico onvoldoende beheersing ICT		●		■		
Financieel	<b>1. Onderhoudsrisico</b>		● ←			■	
Financieel	Risico realisatie CO2-reductie					■	●
Financieel	<b>2. Investeringsrisico</b>		● ←			■	
Financieel	Desinvesteringsrisico - individueel			■	●		
Financieel	Desinvesteringsrisico - complexmatig			■	●		
Financieel	Risico disfunctioneren P&C cyclus		● ←	■			
Compliance	Risico onvoldoende aantoonbaar in control		● ←		■		

Legenda:

- Huidig risicoprofiel (op basis van risico-inschatting rekeninghoudend met de mate van beheersing)
- Gewenst risicoprofiel (op basis van risicobereidheid)
- ← Gap tussen huidig en gewenst risicoprofiel

Vervolgens zetten wij maatregelen in gang voor de risico's die significant buiten onze risicobereidheid vallen. Het gaat om de volgende top 5 risico's:

- Het risico dat we de onderhoudsopgave (woningverbetering) niet (tijdig) kunnen realiseren.
- Het risico dat we de investeringsopgave (aankopen, nieuwbouw) niet (tijdig) kunnen realiseren.
- Het risico dat de vastgoedsturing (procesmatig) niet goed functioneert.
- Het risico dat het aandeel kwetsbare huurders in onze woningen en de wijken waar wij actief zijn, toeneemt.
- Het risico dat ons personeelsbestand zowel kwantitatief als kwalitatief onvoldoende aansluit bij de behoefte van de organisatie (nu en in de toekomst).

Jaarlijks evalueren wij ons risicoprofiel en waar nodig actualiseren wij dat. Daarbij voeren wij de dialoog over bestaande en/ of aanvullende maatregelen die nodig zijn ter beheersing van de risico's. In 2020 hebben wij de relevante risico's nader toegelicht als onderdeel van onze meerjarenbegroting 2021-2025. Daar hebben wij onder andere aandacht besteed aan onze afhankelijkheid van verkopen voor de financiering van de nieuwbouw-investeringen. Ook zijn we ingegaan op het effect van onzekere economische prognoses op de ICR. In 2021 herhalen wij onze periodieke risicomanagementcyclus met een nieuwe strategische risico-inventarisatie.

## **Risico's ten aanzien van operationele activiteiten**

### ***Beheersing administratieve organisatie***

Ter beheersing van de risico's en ter sturing van de primaire en secundaire processen beschikt De Key over een stelsel van administratief organisatorische maatregelen en interne beheersingsmaatregelen. De Key heeft een 'rond' ingerichte organisatiestructuur met zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Bevoegdheden worden door geautomatiseerde systemen afgedwongen en zijn vastgelegd in een procuratieregeling met toepassing van het vierogen-principe.

De IT-omgeving is beveiligd en autorisaties worden verleend of ingenomen met behulp van een changeprocedure en autorisatiematrix. Functies zijn beschreven en afdeling-overschrijdende bedrijfsprocessen zijn vastgelegd. Verder zijn procedures ingesteld voor het declareren van onkosten, screening van personeel en contractspartijen, algemene inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden met een integriteitparagraaf en het voeren van een transactieregister bij de aan- of verkoop van vastgoed.

## **Risico's ten aanzien van financiële verslaggeving**

### ***Risico's bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat***

De Key waardeert zijn 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 De Key gehanteerde proces bij het opstellen van de marktwaarde staat echter borg voor de kwaliteit bij waarderingsvraagstukken. Hierdoor wordt de uitkomst zoveel mogelijk geobjectiveerd.

Belangrijke zaken die hierbij een rol spelen zijn:

- **Taxatie:** de taxateur maakt voor een derde deel jaarlijks een volledige taxatie. Voor het overige twee derde deel van de woningportefeuille wordt intern gewaardeerd. De volledige portefeuille van bedrijfsmatig onroerend goed en de 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.

## **Integriteit en de risico's ten aanzien van fraude en overtreding van wet- en regelgeving**

Het realiseren van onze maatschappelijke doelen staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde. We zijn ons bewust van de grote (financiële) risico's die verband houden met onze activiteiten en brengen die periodiek in kaart. In de paragrafen hieronder gaan wij in op het onderwerp integriteit en de inherente risico's ten aanzien van fraude en overtreding van wet- en regelgeving.

### ***Integriteit***

Voor woningcorporaties bestaat een uitgebreid wettelijk kader waarin is vastgelegd waar wij aan moeten voldoen. Daarnaast hebben wij intrinsiek ook ons eigen morele kompas. Juist in tijden van crisis, bijvoorbeeld als gevolg van corona, is het van belang om ruime aandacht te blijven geven aan de kernwaarden en de gewenste organisatiecultuur, inclusief integriteit. Het risico bestaat namelijk dat voorbijgegaan wordt aan de normen en waarden van de organisatie en dat belangen van een breed stakeholderveld onvoldoende in de gaten worden gehouden.

Integriteit wordt in de woningwet gedefinieerd als het geheel of de consistentie van de bedoeling van de organisatie en het handelen van haar functionarissen. Zodra de middelen van de corporatie besteed worden aan andere doelen dan het belang van de volkshuisvesting, is er op grond van de definitie uit de woningwet sprake van een schending van de integriteit van beleid en beheer. Het onderwerp integriteit waaronder ook integriteitschendingen kwam eerder ter sprake in paragraaf 4 Organisatie op pagina 15 van dit jaarverslag. De woningwet gebruikt integriteitschending echter ook in de betekenis van fraude en betreft dat op het gedrag van kopende partijen. Fraude kan daarnaast ook plaatsvinden door een huurder, dit noemen we dan ook wel woonfraude en behandelen we op pagina 8 (Woonfraude) van het Bestuursverslag. Het onderwerp fraude en de beheersing daarvan, komt hierna aan bod in de volgende paragraaf.

De Key conformeert zich aan de Aedescode en de Governancecode woningcorporaties. Wat betreft het waarborgen en bevorderen van integriteit hebben wij diverse maatregelen getroffen. Bij de recente aanpassing van de organisatie hebben we de onderwerpen governance & compliance, groei & ontwikkeling van de organisatie, maar ook de mening van belanghebbende partijen een structurele plek in de organisatie gegeven binnen de Staf. Ons integriteitsbeleid en de gedragscode beschrijven de normen en waarden die wij in acht nemen. Deze documenten worden tijdens de introductie van nieuwe medewerkers besproken en zijn via Sharepoint beschikbaar gesteld aan de gehele organisatie. Voor de bevordering van integriteit hanteren wij een brede scope, waarbij het niet alleen gaat om de harde beheersmaatregelen (de regels zoals bijvoorbeeld ten aanzien van inkoop en aanbesteding,

nevenfuncties, relatiegeschenken etc.), maar ook om zachte maatregelen die appelleren aan het integriteitsbesef en de moraal binnen de organisatie. Het integriteitsbesef houden we levend door middel van bijvoorbeeld dilemmatrainingen, maar ook speelkaarten en spellen die het denken over integriteit ondersteunen. Het onderwerp zetten we ook als zodanig op de agenda van de verschillende overlegvormen om zaken bespreekbaar te maken en ervan te kunnen leren. Dit jaar hebben medewerkers voor wie dat relevant was ook een workshop Integriteit bij Verkopen gevolgd.

### ***Fraudebeheersing***

Het woord 'fraude' komt als zodanig niet voor in Nederlandse wetgeving en kent geen algemeen geaccepteerde definitie. Van fraude wordt gesproken als "een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Ter voorkoming en bestrijding van inherente frauderisico's hebben wij een thematisch risico-overzicht waaronder de risico's in de relatie met derden zoals huurders en met name ook onze zakelijke relaties. Voor de zakelijke relaties die bestaan met betrekking tot inkoop, incl. de vastgoed gerelateerde aanbestedingen hebben wij het inkoopbeleid vastgesteld. Met betrekking tot de verkoop van vastgoed voeren wij een zakenpartnertoets uit.

Naast het inkoopbeleid en de zakenpartnertoets heeft De Key binnen haar operationele bedrijfsprocessen diverse beheersmaatregelen geïmplementeerd ter voorkoming van fraude die bijvoorbeeld voortvloeien uit zakelijke transacties en specifiek wat betreft ontvangsten en betalingen. Toezicht op de naleving van vindt plaats door interne controle en periodiek door de Interne Auditfunctie.

We bekijken continu de mogelijkheden ter verbetering van interne risicobeheersing. Onderdeel daarvan zal een periodieke scan op potentiële frauderisico's. De risico's die bestaan binnen onze operationele bedrijfsprocessen, krijgen een plek in het risicoraamwerk van De Key. Dit risicoraamwerk hanteren we bij het formuleren van aanvullende maatregelen van interne beheersing waarmee ook de risico's ten aanzien van fraude en overtreding van wet- en regelgeving worden gemitigeerd.

## **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. 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 € 1,1 miljoen (2019: € 1,6 miljoen) . Voor ruim 1 miljoen heeft dit 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 € 76,8 miljoen (2019: € 65,1 miljoen). In dit bedrag is voor € 43,9 miljoen (2019: € 43,3 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 € 7,3 miljoen heeft het kredietrisico betrekking op de vordering uit hoofde van de verhuurdersheffing (2019: € 9,8 miljoen), waarvan € 6,2 miljoen betrekking heeft op korting op de verhuurdersheffing en € 1,1 miljoen vordering op een overheidslichaam. Ook dit risico is gering. Het kredietrisico op liquide middelen bedraagt € 114.4 miljoen (2019: € 140,8 miljoen).

#### ***Mitigerende aspecten***

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 4,8 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 minstens twee van de drie ratingbureau's Moody's en/of Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.

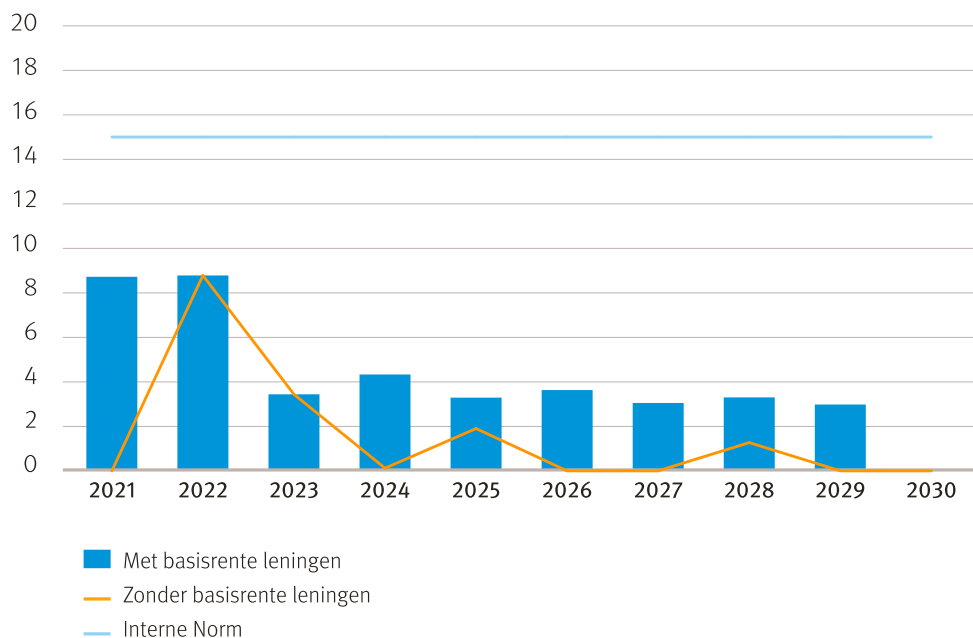
#### ***Renterisico en kasstroomrisico***

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.



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. De Key hanteert hiervoor een norm van maximaal 15%.

Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 167,8 miljoen en € 83,2 miljoen in respectievelijk 2021 en 2022. 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:

Bedragen x € 1 miljoen	2021	2022
Renteconversie regulier		83,2
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	-	-
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	167,8	-
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>167,8</b>	<b>83,2</b>

### 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 prijrisico.

### 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 liquide middelen

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:

	Leningen overheid en banken
<i>Bedragen x € 1.000</i>	
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	537.280
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	425.322
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	-
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	-
Overige	-
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>962.602</b>

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 kredietfaciliteit van onze huisbank.

Onze kredietfaciliteit heeft de volgende kenmerken:

- en niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 18 miljoen. De te betalen rente bedraagt Euribor plus 150 basispunten (2018: 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 2020 € 1.982,5 miljoen (2019: € 2.023,1 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 2020. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2020 € 962,2 miljoen (2019 € 1.177,9 miljoen).

### Corona-virus

Met het oog op de ontwikkelingen met betrekking tot de aanhoudende wereldwijde verspreiding van het COVID-19 virus is de evaluatie van de continuïteit een fundamenteel basisbeginsel ten behoeve van het opstellen van de jaarrekening. Dit vereist dat management van de organisatie een inschatting dient te maken van de invloed hiervan op de continuïteit.

De (economische) effecten van het coronavirus kunnen van invloed zijn op:

- Het betalingsgedrag van onze huurders en vooralsnog met name in de niet DAEB-tak.
- De (tijdelijk) afnemende vraag naar woonruimte door internationale studenten
- De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie, hetgeen effect kan hebben op de kasstromen uit verkopen
- Het investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie/dagelijks onderhoud ook onze huurders.
- De renteontwikkeling die zowel effect heeft op renteherzieningen als de waardering van het vastgoed. Beide kunnen van invloed zijn op onze leningencapaciteit.

In maart 2020 heeft De Key een crisisteam geformeerd, die de organisatie frequent op de hoogte houdt van de actuele maatregelen die de politiek op basis van het advies van het OMT en de RIVM neemt om de samenleving te beschermen tegen het coronavirus.

In de Meerjarenbegroting 2021-2025 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.

## Financiële paragraaf

Het financieel beleid van De Key is erop gericht onze investeringen uit eigen middelen te financieren. Wij exploiteren en verkopen vastgoed en deze (netto) inkomsten zetten wij in voor het bouwen van nieuwe woningen, het verbeteren van bestaande woningen en het aflossen van onze leningen: het verdienmodel van De Key.

Goed rentmeesterschap van ons financiële vermogen zorgt ervoor dat onze huurders betaalbaar kunnen blijven wonen. Vanuit dit principe heeft De Key ook in 2020 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, leveren de huuropbrengsten uit nieuwbouw een steeds betere geldstroom op voor onderhoud en de voor verbetering van de bestaande woningvoorraad. De ratio's laten in 2020 een consistente lijn zien. Ondanks de coronacrisis staat De Key er gezond voor.

### **Uitgangspunten financieel beleid**

Het financieel beleid van De Key is gericht op continuïteit en daarmee ondersteunend aan onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Dit doen we langs vier thema's, die we hieronder toelichten.

### **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 prioriteitsstelling te maken, werken we intern met een doorkijk van vijftien jaar op de benodigde investeringen in de vastgoedportefeuille. Deze inschatting wordt in 2021 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 verhuurresultaten van zowel de niet-Daeb-tak als Lieven de Stad worden gebruikt om de interne lening 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 verbindingsstructuur 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.



### Kasstromen

Uit het verhuurresultaat (€ 35,8 miljoen) zijn de investeringen in bestaand bezit (€ 20,2 miljoen) gefinancierd. De aflossingsverplichtingen (€ 24,8 miljoen) zijn betaald uit de verkoopopbrengst (€ 9,1 miljoen) en uit het verhuurresultaat. Uit de verkoopopbrengst (€ 56,8 miljoen), het aandeel deelnemingen (€ 1,3 miljoen) en de aanwezige liquide middelen (€ 26,8 miljoen) is de nieuwbouw bekostigd.

### Liquide middelen

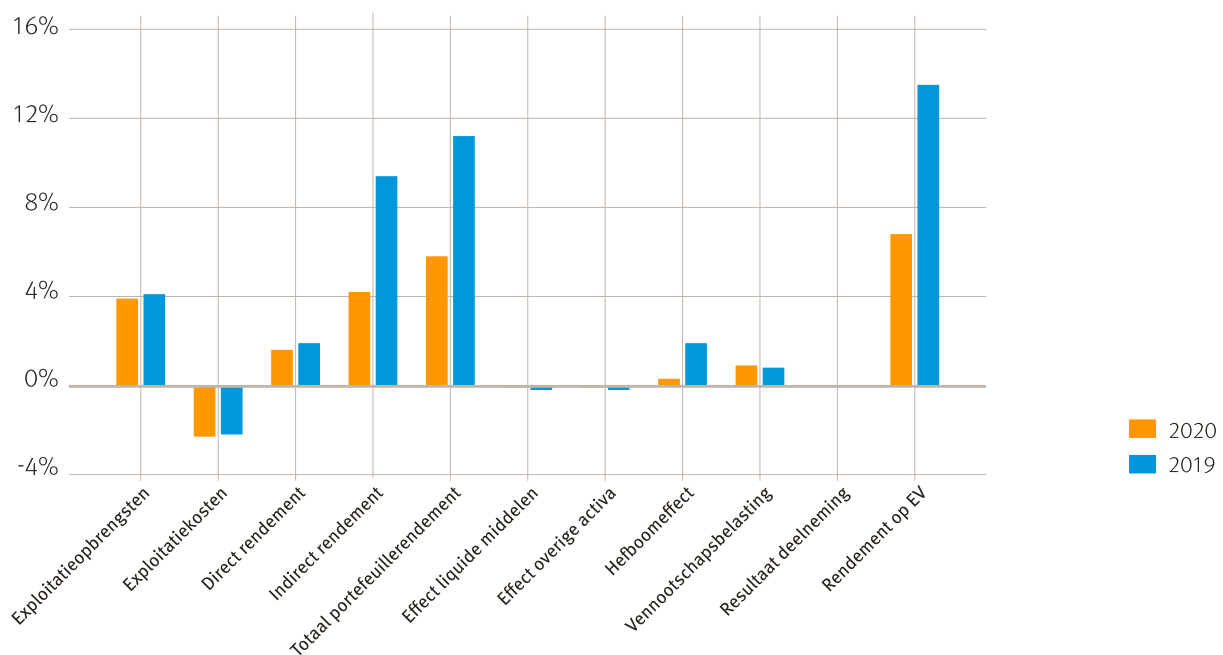
Per saldo is de stand van de liquide middelen in 2020 afgenomen met € 26,4 miljoen ten opzichte van 2019. De afname van de liquide middelen weerspiegelt de omvangrijke nieuwbouwportefeuille van De Key.

De eindstand van € 114,4 miljoen ligt boven de 10%-norm (€ 22,0 miljoen) van het WSW. Tegenover deze stand staat op 31 december 2020 een bedrag van € 168,3 miljoen waarvoor al nieuwbouw-, aankoop en renovatieverplichtingen zijn aangegaan. Dit is in overeenstemming met de meerjarenbegroting 2021-2025. We verwachten de komende jaren het geld dat we hebben ontvangen uit de verkoop van bezit ook daadwerkelijk uit te geven aan nieuwbouwwoningen en aan het verbeteren van onze bestaande woningen. Hierdoor daalt de stand van liquide middelen binnen de bandbreedtes van het WSW.

### Gerealiseerd rendement

Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2020 is 6,8%. Dit ligt dus ruim boven de norm van 1% boven inflatie; de inflatie over 2020 was 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 1,6% ligt 0,2% hoger dan het inflatiepercentage over 2020. Dit rendement daalt ten opzichte van 2019 door een daling van het verhuurresultaat.



Het exploitatieresultaat (exclusief financieringslasten) is ten opzichte van 2019 gedaald van € 107,9 miljoen naar € 94,9 miljoen. De belangrijkste ontwikkelingen in het verhuurresultaat zijn:

- Hogere huuropbrengsten van € 5,2 miljoen als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en de oplevering van nieuwbouwprojecten. Zie de paragraaf Huuraanpassingsbeleid voor een toelichting op de jaarlijkse huurverhoging en het hoofdstuk De stenen voor een toelichting op de opgeleverde nieuwbouwprojecten.
- De organisatiekosten die worden toegerekend aan de exploitatie (€ 0,9 miljoen) zijn hoger dan in 2019. Deze stijging ontstaat door toename van het aantal fte's en door algehele loonstijging.
- Hogere onderhoudslasten voor in totaal € 11,6 miljoen. Dit komt door:
  - De € 27,2 miljoen die in 2020 aan planmatig onderhoud is uitgegeven, is € 6,2 miljoen hoger dan in 2018 en €10,3 miljoen hoger dan in 2019. In de meerjarenbegroting van 2019-2023 heeft De Key bewust gekozen om het budget voor planmatig onderhoud voor het jaar 2019 lager vast te stellen. Door in 2019 minder planmatig onderhoud uit te voeren, was er intern ruimte om de portefeuillestrategie te actualiseren en de opgave aan verbeterprojecten de komende periode in te plannen.
  - Het planmatig onderhoud voor VVE's is dit jaar circa € 0,9 miljoen minder. Dat komt met name door een eenmalige bijdrage in één complex in 2019.
  - Het reparatieonderhoud is gestegen met circa € 3 miljoen. Hierin is ook de stijging in loonkosten van het personeel (circa € 0,8 miljoen) verwerkt. Voor € 1,5 miljoen zijn in 15 complexen grote reparatiewerkzaamheden uitgevoerd. Dat was zowel aan het casco (waaronder vervangen van gevelplaten en dakkapellen) als binnen in de woningen (o.a. keukens en lekkages aan plafonds). De post opstalschade die hier ook onder valt, is gestegen met € 0,7 miljoen door diverse brand- en stormschades.
  - Het contractonderhoud is gedaald met € 0,4 miljoen.
  - Het mutatie-onderhoud niet-aansluitend is gestegen met € 0,2 miljoen, het mutatie-onderhoud aansluitend is gedaald met € 0,6 miljoen.
- Hogere overige bedrijfsuitgaven van € 6,8 miljoen als gevolg van hogere verhuurderheffing ten opzichte van 2019.
- Hogere lasten leefbaarheid van € 0,2 miljoen.
- Overige posten zijn per saldo € 0,4 miljoen hoger.

Het gerealiseerde indirect rendement is 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 2020 is deze waarde met 8,2% gestegen. Dit is in lijn met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in de Amsterdamse woningmarkt.
- Het ingerekende resultaat op de verkoop bestaande bouw en verkoop nieuwbouw heeft een negatief effect op het rendement van 3,9%. Het verkoopresultaat is ten opzichte van 2019 gedaald met € 259,2 miljoen door de taakoverdracht in Zandvoort aan Pré Wonen. Het negatieve resultaat is een gevolg van de taakoverdracht bedraagt € 253 miljoen.

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

Het rendement op eigen vermogen daalt met 0,2% doordat op de langlopende en kortlopende vorderingen op de balans nauwelijks rendement wordt gehaald. De grootste post is de stand liquide middelen van € 114,4 miljoen.

#### ***Hefboomeffect***

Het rendement op eigen vermogen stijgt met 0,3% als gevolg van een positief hefboomeffect. De reguliere aflossingen en renteherzieningen in 2020 zorgen dat de gemiddelde rentevoet is gestegen van 3,90% naar 3,95% op de resterende leningenportefeuille.

#### ***Vennootschapsbelasting***

Het rendement op de vastgoedportefeuille stijgt met 0,9% als gevolg van mutaties in de latente belastingpositie. In het afgelopen jaar heeft De Key op diverse onderwerpen vooroverleg gevoerd met de Belastingdienst. Dit heeft ertoe geleid dat we in de aangifte 2018 een fiscale voorziening voor groot onderhoud gaan verantwoorden. Ten aanzien van de gehanteerde uitgangspunten heeft vooralsnog geen inhoudelijke beoordeling door de Belastingdienst plaatsgevonden. Over de vorming en de te hanteren uitgangspunten loopt een juridische procedure tussen de Belastingdienst en een andere corporatie. Dit is de reden dat een inhoudelijke beoordeling nog niet heeft plaatsgevonden.

De beoordeling van de taakoverdracht Zandvoort aan Pre Wonen door de Belastingdienst zal plaatsvinden bij de aangifte vennootschapsbelasting 2020.

Dit te samen leidt in 2020 tot compensabele verliezen van € 255,4 miljoen (2019: € 0.0 miljoen). In de jaarrekening 2020 leidt dit tot een latente belastingvordering van € 40,8 miljoen (2019: € 15,4 miljoen). Hiervoor is een actieve latentie gevormd.

In de geconsolideerde jaarrekening is een uitgebreide toelichting bij de post latente belastingvordering opgenomen.

### Deelnemingen

Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2020 is € 1,3 miljoen (2019: € 0,07 miljoen). Dit resultaat is ten opzichte van 2019 gestegen doordat in de jaarrekening van VOF Ibba de waardering van de activa is herzien. Op grond van de gerealiseerde verkopen over meerdere jaren zijn de schattingen geactualiseerd. Zie voor een uitgebreide toelichting de post resultaat deelneming in de jaarrekening.

### Korting Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV)

Bedragen x 1.000	dPi	Gerealiseerde korting	Verrekend met aangifte verhuurderheffing in jaar
<b>Projectnaam</b>			
Elzenhagen	€ 5.500	€ 5.500	2020
Grote Wittenburgerstraat	€ 110	-	2021
Lieven fasen 2 en 3	€ 2.040	€ 2.040	2020
Lieven fasen 4 en 5	€ 2.160	€ 2.160	2020
<b>Totaal</b>	<b>€ 9.810</b>	<b>€ 9.700</b>	

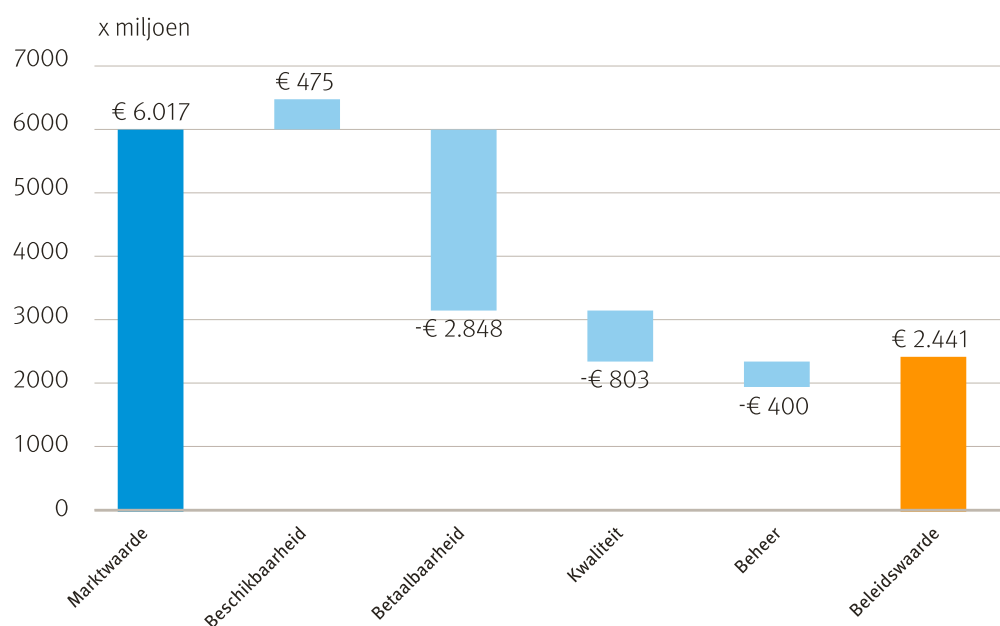
De beschikkingen voor vier projecten zijn ontvangen. De verkregen kortingen zijn grotendeels verrekend met de af te dragen verhuurderheffing

### Van marktwaarde naar beleidswaarde

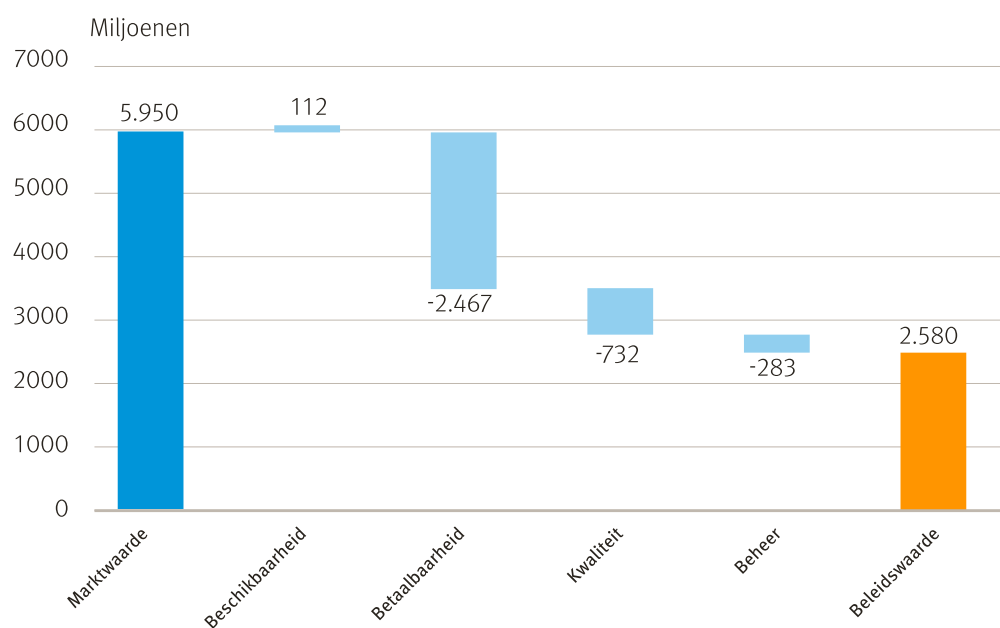
Het positieve resultaat over 2020 van € 351 miljoen (2019: € 647,0 miljoen) versterkt het weerstandsvermogen van De Key. Het eigen vermogen stijgt van € 5.068 miljoen eind 2019 naar € 5.419 miljoen eind 2020. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij uitkeerbaar. Het grootste deel is opgesloten in de stenen (de herwaarderingsreserve). Eind 2020 was dat 77% van het eigen vermogen. Ter vergelijking: in 2019 was dat 80% van het vermogen.

Het vastgoed van woningcorporaties moet wettelijk worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering brengt de maatschappelijke keuzes die De Key dagelijks maakt niet tot uitdrukking. Wij zijn immers geen belegger maar kiezen in onze portefeuillestrategie en meerjarenbegroting voor maatschappelijke inzet en het 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 € 1.843 miljoen (2019: € 1.698 miljoen) zijn.

## Vergelijking marktwaarde verhuurde staat – beleidswaarde 2020



## Vergelijking marktwaarde verhuurde staat – beleidswaarde 2019



De marktwaarde in verhuurde staat in de geconsolideerde jaarrekening 2020 is € 6.017 miljoen (2019: € 5.950 miljoen). De beleidswaarde is € 3.576 miljoen lager, namelijk € 2.441 miljoen (2019: € 2.580 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 waarden 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 ze beschikbaar te houden voor de doelgroep. Het verschil tussen de waarderingen volgens het hoogste scenario of doorexploratie van alle complexen is € 475 miljoen (2019: € 112 miljoen). De waarde volgens de doorexploratie van alle complexen is hoger dan de marktwaarde in verhuurde staat omdat ook de overdrachtskosten worden gecorrigeerd. Het percentage overdrachtsbelasting is ten opzichte van 2019 gestegen, waardoor de waardering hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat.

- 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 -/- € 2.848 miljoen (2019: -/- € 2.467 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 -/- € 803 miljoen (2019: -/- € 732 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 De Key horen. Het effect hiervan is -/- € 400 miljoen (-/- € 283 miljoen).

### Gezonde basis

In 2020 voldoen we zowel voor de DAEB- als de niet-DAEB-activiteiten aan de normen van onze toezichthouder. De resultaten laten zien dat De Key gezond is. Wel blijft de noodzakelijke aandacht gericht op de ICR, want we zien een snelle stijging van de bouwkosten, exploitatiekosten en belastingen. We zijn continu bezig met het vraagstuk hoe wij onze maatschappelijke middelen zo doelmatig mogelijk kunnen inzetten. Onze financiële buffer is voldoende om eventuele tegenvallers op te vangen. Zo kunnen wij op een verantwoorde wijze investeren.

De Key TI	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	1,64	1,76	1,90	2,20	2,29	1,99
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	49,7%	42,5%	40,9%	39,7%	38,3%	36,1%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 20%	63,7%	65,7%	67,0%	68,0%	68,9%	69,3%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	35,4%	35,0%	33,2%	29,6%	26,5%	23,6%
Onderpandratio	< 70%	33,7%	35,4%	33,3%	29,6%	26,5%	23,6%

DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	1,42	1,41	1,54	1,82	1,90	1,57
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	56,0%	51,5%	48,8%	47,2%	45,7%	43,3%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 20%	64,0%	66,1%	67,4%	68,3%	69,3%	69,7%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	37,4%	37,8%	35,6%	31,5%	28,2%	25,1%
Onderpandratio	< 70%	34,8%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,8	6,55	9,03	14,87	13,22	13,22	14,61
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	17,7%	12,5%	14,3%	14,0%	12,8%	11,3%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 40%	88,6%	91,2%	91,9%	92,6%	93,3%	93,8%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	16,9%	11,0%	12,7%	12,5%	11,3%	9,9%
Onderpandratio	< 70%	9,9%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

De getoonde normen zijn de normen van de toezichthouders. De Key hanteert voor de ICR eigen normen: 1,8 voor DAEB en 2,0 voor niet-DAEB.

In 2021 heeft na intern onderzoek een herrekening van de ICR plaatsgevonden om te voldoen aan de definities van het WSW. De (geprognosticeerde) ICR is vanwege deze reden aangepast ten opzichte van de dPi.

## Afbouwen risico's in de verbindingen

Eind 2020 is het aantal verbindingen teruggebracht tot 18. De versoering van de structuur en daarmee de afbouw van risico's werd bereikt door:

- De verkoop van de aandelen van VVE Beheer Amsterdam B.V. aan een externe partij.
- Het opgeven van de bestuurszetel in Stichting Woonservice Kennemerland na de taakoverdracht in Zandvoort van De Key naar Pré Wonen.in Zandvoort van De Key naar Pré Wonen.

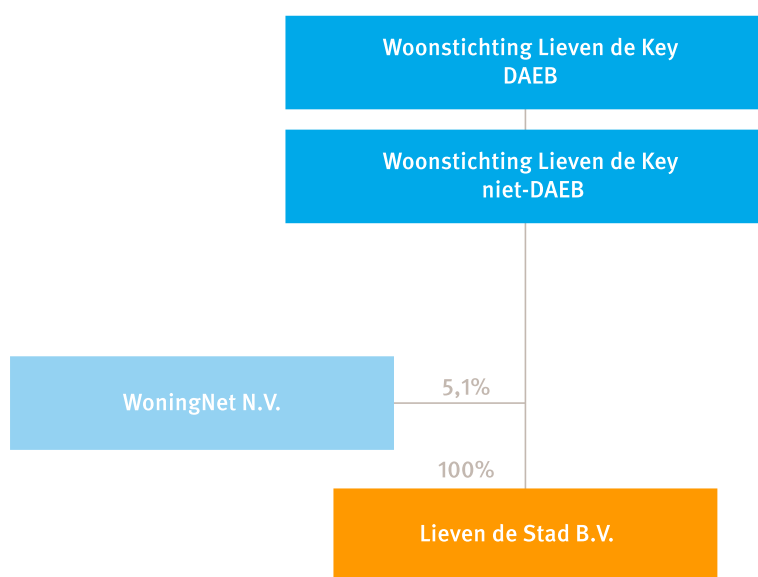
Daarnaast is in 2020 besloten om de vennootschappen Far West Projecten B.V en Far West Holding B.V. te liquideren. Deze liquidatie zal in 2021 worden geëffectueerd. Begin 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties toestemming gegeven om vanuit de toegelaten instelling vermogen te storten in Far West Holding B.V. Deze kapitaalstorting is nodig om financiële verplichtingen tussen groepsmaatschappijen te vereffenen voordat de vennootschappen worden opgeheven. Per saldo wordt de kapitaalstorting door aflossing van interne leningen door andere groepsmaatschappijen geheel terugbetaald aan de toegelaten instelling. Er is dan ook geen sprake van dat er vermogen weglekt uit de sociale sector.

In 2020 heeft De Key met Loods 6 en met de Beurs van Berlage gesprekken gevoerd over de wijze waarop we ons belang kunnen afbouwen. Deze gesprekken hebben nog niet tot resultaten geleid.

De coronacrisis heeft financiële impact op het verdienmodel van de Beurs van Berlage. De Beurs van Berlage trekt in 2021 goedkope leningen aan als financiering van de verliezen op de exploitatie.

In Driedee B.V. zijn de risico's verder afgenomen door de oplevering van het project Rieteland Oost.

Zo werken we gestaag door aan een verbindingenstructuur met onderstaande blauwdruk.



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

## Informatie over maatschappelijke aspecten van ondernemen

### Overleg met gemeenten

De Key startte in 2020 met bezit in vier gemeenten. In drie van die gemeenten hebben we prestatieafspraken over zaken die daar van belang zijn. We hebben regelmatig overleg over de voortgang van de gemaakte afspraken.

#### **Amsterdam**

De samenwerkingsafspraken (prestatieafspraken) zijn december 2019 ondertekend en beslaan de periode 2020 – 2023. 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

De partijen binnen de prestatieafspraken hebben het Nibud opdracht gegeven om de betaalbaarheid voor huurders in Amsterdam te onderzoeken. Daaruit bleek dat er geen redenen zijn om de gemaakte afspraken over de huurverhoging (inflatie + 1%) te herzien. Er zijn alleen betaalbaarheidsproblemen bij huurders met zo'n laag inkomen dat de huur ook met huurtoeslag te hoog wordt. Voor deze groep moeten we maatwerkoplossingen zoeken. Om investeringen in duurzaamheid te volgen is een CO<sub>2</sub>-monitor ingericht. Ook is er een start gemaakt om de afgesproken evaluatie van jongerencontracten in 2021 te kunnen uitvoeren.

In het kader van het convenant studentenhuisvesting heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar mogelijke samenvoeging van jongeren- en studentenhuisvesting. De Key heeft een bijdrage geleverd aan de onderzoeksopzet en de beoordeling van de uitkomsten. De belangrijkste conclusie is dat samenvoeging van deze twee doelgroepen niet bijdraagt aan een betere positie van studenten of jongeren op de woningmarkt. Ook geeft het onderzoek inzicht in het tekort aan jongerenwoningen.

#### **Diemen**

In Diemen hebben we samen met de andere corporaties, de huurdersorganisatie en de gemeente prestatieafspraken gemaakt. Deze lopen van 2020 tot en met 2023 en zijn in maart 2020 ondertekend. Begin 2020 hebben we de doelen voor 2020 uitgewerkt. Dat herhalen we de komende jaren.

De thema's voor 2020 zijn:

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

#### **Zandvoort**

De Zandvoortse huurdersvertegenwoordiging (HPZ) en de gemeente Zandvoort hadden een belangrijke rol bij de selectie van een corporatie om ons bezit in Zandvoort over te nemen. Om een transparant selectieproces te borgen hebben we gezamenlijk een toetsingskader opgesteld. Het toetsingskader bevatte volkshuisvestelijke en financiële criteria om de biedingen van de overnamekandidaten te beoordelen. De volkshuisvestelijke criteria bevatten de wensen en voorwaarden van HPZ en de gemeente Zandvoort. HPZ is daarbij ondersteund door Arcade en de Woonbond. De financiële criteria zijn opgesteld door De Key.

Op 1 mei 2020 heeft Pré Wonen haar definitieve bieding uitgebracht bij De Key. Op 15 mei gaf Pré Wonen een presentatie aan de leden van HPZ/Arcade en de gemeente Zandvoort. Daarbij is het volkshuisvestelijke deel van de bieding toegelicht en zijn vragen beantwoord.

Hierna heeft de gemeente Zandvoort schriftelijk positief gereageerd op een overdracht aan Pré Wonen. Ook HPZ adviseerde positief en maakte geen gebruik van haar vetorecht. Daarmee was duidelijk dat de overdracht lokaal draagvlak heeft. Het bezit is per 1 december 2020 overgedragen aan Pré Wonen. Dit heeft tot een negatief resultaat geleid van circa € 253 miljoen.

### **De Bilt**

In 2019 hebben we bij de gemeente aangegeven dat we ons wilden terugtrekken uit De Bilt. In het voorjaar van 2020 is het complex in De Bilt overgedragen aan Stichting Stadsherstel Utrecht.

### **Overleg met huurders en woningzoekenden**

In de gemeenten waar De Key actief is, voeren wij overleg met vertegenwoordigers van onze huurders. Op gemeentelijk niveau, op complexniveau en met de studentenunie. Deze overleggen ervaren wij als van grote waarde. 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 De Key en van Lieven de Stad. Het bestuur van Arcade heeft in 2020 zes keer overleg gevoerd met de bestuurder van De Key en één keer met de RvC. Daarnaast was er overleg met de huurderscommissarissen en maakten ze samen met de RvC deel uit van de commissie die 2 nieuwe commissarissen heeft geworven. Met het bestuur van Lieven de Stad heeft Arcade apart overleg.

We hebben Arcade gevraagd om mee te denken over een aantal beleidswijzigingen. Er zijn werksessies georganiseerd over het huuraanpassingsbeleid, klantbeloften, woonbeleid en het vervolg op het in 2019 vastgestelde kwaliteitsbeleid voor de andere eenheden naast zelfstandig woningen. Zowel Arcade als de medewerkers van De Key hebben de werksessies als prettig ervaren. We waarderen de bijdrage die Arcade hieraan heeft geleverd. Dit zetten we in 2021 graag voort.

Andere gespreksonderwerpen waren onder andere de bijdrage van De Key in 2020 aan de samenwerkingsafspraken, de aanpak van loden waterleidingen en corona. Ook bespraken we de werkwijzer waarin staat hoe bij De Key het overleg en de participatie is georganiseerd en hoe de relatie met huurders, bewonerscommissies en Arcade is ingericht. Daarbij zijn interne en externe bestuurlijke en toezichhoudende rollen inzichtelijk gemaakt en is het totstandkomingsproces van Amsterdamse samenwerkingsafspraken toegelicht.

In 2020 werd Arcade in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de actualisatie van de portefeuillestrategie, de klantbeloften, het huuraanpassingsbeleid, het woonbeleid, de verkoop van Zandvoort aan Pré Wonen en het vervolg voor de nog openstaande eenheden bij mutatie- en reparatie onderhoud. Het feit dat Arcade het niet eens is met de keuze van De Key om woonstarters een kans te geven in Amsterdam, bleek bij veel onderwerpen een belangrijke overweging om negatief te adviseren.

Het beroep van Arcade bij de Raad van State op de instemming van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) met de statutenwijziging van De Key in 2016 loopt nog. Het beroep van de Aw bij de Raad van State over de beslissing dat de Aw een nieuw besluit moet nemen over het scheidingsvoorstel Daeb/ niet-Daeb van De Key loopt ook nog. Arcade heeft in 2019 om deze herziening gevraagd bij de rechtbank.

### **Vereniging ASVA (Amsterdamse studentenunie)**

De Key ziet in ASVA een waardevolle gesprekspartner en adviseur op het gebied van studentenhuusvesting. We herkennen een gezamenlijk streven naar goede, betaalbare en veilige huusvesting voor studenten en de behoefte aan een woningaanbod dat meegroeit met de ambities van de stad en de universiteiten. ASVA heeft De Key op dezelfde beleidsonderwerpen geadviseerd als Arcade. ASVA ondersteunt bewonerscommissies in studentencomplexen. In 2019 en 2020 heeft ASVA informatie verzameld over de veiligheid in en om studentencomplexen. Dit onderzoek hebben de onderwijsinstellingen, studentenhuusvesters en studentenorganisaties vertaald naar een collectieve aanpak. Deze is aangeboden aan de gemeente Amsterdam omdat het veelal gaat om veiligheidsvraagstukken in de openbare ruimte.

### **Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH)**

De FAH bestaat uit alle huurderskoepels van in Amsterdam werkzame corporaties en is bij het overleg over de prestatieafspraken de gesprekspartner namens de huurderskoepels. In 2020 zijn we met de FAH en de gemeente begonnen met de evaluatie van de jongerencontracten, zoals is afgesproken bij de Amsterdamse samenwerkingsafspraken.

### **Huurdersplatform Diemen (HPD)**

Dit platform is een samenwerking van huurders van De Key, Stadgenoot en Rochdale in Diemen. HPD heeft het mandaat van Arcade om de huurders van De Key in Diemen te vertegenwoordigen. HPD heeft een actieve rol bij het opstellen en uitvoeren van de prestatieafspraken, zoals het betaalbaarheidsonderzoek door het Nibud.

### **Huurdersplatform Zandvoort (HPZ)**

HPZ was nauw betrokken bij de overdracht van het bezit in Zandvoort aan Pré Wonen. De voorzitter van HPZ was lid van het dagelijks bestuur van Arcade.



### **Bewonerscommissies**

In 2020 waren bij De Key 96 (2019: 91) bewonerscommissies actief. Als er het voornemen was om de complexstrategie van meer dan 20% van de woningen te wijzigen, hebben we de betreffende bewonerscommissie advies gevraagd.

Vanwege corona hebben we in 2020 geen fysieke bijeenkomsten kunnen houden. Wel was er op andere manieren contact met onze bewonerscommissies. Eind 2020 hebben we de bewonerscommissies een vragenlijst gestuurd over hun ervaringen met het contact met De Key in 2020. Hiermee willen we ophalen hoe we de commissies kunnen ondersteunen en welke behoeften zij hebben.

### **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 kansengelijkheid onder jongeren sinds de financiële crisis van 2008. Co-creatie van beleid dat kansengelijkheid onder jongeren bevordert, heeft een centrale plaats in het onderzoek. Binnen UPLIFT heeft De Key een eigen youthboard opgezet dat de woonsituatie van jongeren in Amsterdam onderzoekt en daarover advies uitbrengt aan De Key en de gemeente Amsterdam. Stichting !Woon neemt als onafhankelijke partij de coördinatie van het youthboard voor haar rekening.

De komende drie jaar buigen de jongeren zich in drie 'sprints' over de onderwerpen tijdelijkheid, woonconcepten en inspraak. Inmiddels zijn zo'n dertig jongeren met uiteenlopende achtergronden lid van ons youthboard. De TU Delft monitort het co-creatieproces en brengt hierover advies uit. Bovendien doet de TU Delft wetenschappelijk onderzoek naar de wooncarrières van onze youthboard-leden in vergelijking met wooncarrières van jongeren vóór de financiële crisis van 2008. Door UPLIFT krijgt De Key meer inzicht in de woonproblematiek van woonstarters. Ook doen we zo ervaring op met beleidsontwikkeling in samenwerking met woonstarters.

### **Leefbaarheid**

Aan leefbaarheid is in 2020 gemiddeld € 102 (2019: € 94) per sociale huurwoning uitgegeven. Leefbaarheid in complexen is een gedeelde verantwoordelijkheid van De Key en de huurders. We zijn zorgvuldig in onze leefbaarheidsuitgaven en voeren vooral projecten uit om complexen veilig, heel en schoon te houden. Door de coronamaatregelen hebben wij niet alle buurtinitiatieven kunnen uitvoeren. Gelukkig hebben wij wel diverse tuinen kunnen renoveren, in stadsdeel Noord zijn camera's geplaatst en er is er een wedstrijd gehouden wie de schoonste gang heeft. Daarnaast hebben we op verzoek van bewonerscommissies schoonmaakprogramma's aangepast op de mate van vervuiling. Op verzoek hebben wij overleg gehad met diverse bewonerscommissies over leefbaarheidskwesties.

### **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

De Key wil haar huurders in VvE-bezit meer betrekken bij beslissingen over de leefomgeving. We nodigen bewonerscommissies uit voor VvE-vergaderingen, vragen actief om input voor de vergaderingen en koppelen door middel van een nieuwsbrief terug wat er is besproken en wat er staat te gebeuren. Meer participatie van huurders moet leiden tot grotere klanttevredenheid en anticipeert op de verwachte nieuwe wetgeving voor gemengd eigendom waarin huurders een grotere rol krijgen.

Na aankondiging van de eerste lockdown heeft De Key bij de VvE's ingezet geadviseerd om de algemene leden vergaderingen digitaal te houden. Wij vonden het belangrijk juist onder de ontstane omstandigheden het contact met mede-eigenaren vast te houden. Vergaderingen zijn online doorgegaan zodat noodzakelijk onderhoud kon worden uitgevoerd. Uiteindelijk hebben wij met bijna alle VvE's vergaderd en de huurders geïnformeerd over de besproken onderwerpen.

### **Van klacht naar klant**

In 2020 ontving De Key 3.121 tips, vragen en klachten via de website. Dat waren 687 meldingen meer dan in 2019 en 1.091 meldingen meer dan in 2018. De gemiddelde afhandelingstijd in 2020 bedroeg 8,7 dagen. Dit is hoger dan onze organisatiedoelstelling van maximaal zeven dagen.

De toename van het aantal klachten via de website komt doordat huurders het formulier voor tips, vragen en klachten steeds vaker gebruiken voor het melden van reparaties en overlast. Het aantal klachten is dus geen goede norm voor klanttevredenheid. In 2021 stappen wij over naar een meer integrale rapportage over onze klantcontacten.

### **Geschillen en rechtzaken**

De Key werkt samen met twee geschillencommissies. Huurders in Zandvoort kunnen terecht bij de Regionale Commissie Woningcorporaties Kennemerland en IJmond en huurders in Amsterdam en Diemen bij de Geschillencommissie De Key. De huurders van Lieven de Stad kunnen met geschillen terecht bij Lieven de Stad.

In 2020 hebben 19 huurders een klacht ingediend bij de Geschillencommissie De Key. Van de 19 klachten heeft De Key er 12 opgelost voordat het tot een zitting bij de geschillencommissie kwam. Eén klacht is door de geschillencommissie niet ontvankelijk verklaard. Twee klachten zijn door de commissie behandeld. De ene klacht is ongegrond verklaard. De andere klacht is opgedeeld in drie delen. Twee daarvan zijn gegrond verklaard en over de derde kon de commissie geen uitspraak doen.

Vier klachten zijn nog niet afgehandeld. Bij twee klachten is geen reactie meer gekomen van de indiener. De andere twee klachten zijn in december 2020 ingediend en worden afgehandeld in 2021.

In Zandvoort zijn in 2020 geen geschillen binnengekomen.

## Toekomstparagraaf

### ***Gevolgen coronacrisis***

2020 stond in het teken van de coronacrisis en ook in 2021 ontkomen we er niet aan. Dit heeft de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en 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 naar de toekomst toe ook impact hebben voor De Key.

De (economische) effecten van het coronavirus hebben voornamelijk invloed op:

- Het betalingsgedrag van onze huurders en vooralsnog met name in de niet-Daeb-tak.
- Een verminderde vraag van internationale studenten naar woonruimte. Tegelijkertijd biedt dit meer kansen voor Nederlandse studenten.
- De afname in de groei van de (markt)huren, dat effect heeft op de ontwikkeling van de huuropbrengsten.
- 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, dat effect heeft op inkomende kasstromen uit verkopen.
- Het investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie/dagelijks onderhoud ook onze huurders.
- De renteontwikkeling die effect heeft op zowel renteherzieningen als de waardering van het vastgoed. Beide hebben invloed op onze leningencapaciteit.

Bij 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.

Op basis van de uitgevoerde analyses bij het opstellen van de meerjarenbegroting en de jaarrekening 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.

### ***Prioriteiten en vastgoedsturing***

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

Voor de financiering van onze nieuwbouwoopgave zijn we afhankelijk van verkopen. Als de komende periode de verkoop stagneert, zijn we toch in staat om onze ambities voor de periode 2021-2025 te realiseren. We zullen dan extra gaan lenen. Om de verkoop niet te laten stagneren, vergroten we de verkoopvijver in zowel Daeb-tak als de niet-Daeb-tak. En we verkopen gehele complexen die niet passen bij onze koers.

Tegelijkertijd wordt er dagelijks van ons gevraagd om keuzes te maken tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Ook 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 breedte in de basiskwaliteit. Brandveiligheid staat daarin de komende jaren centraal. Zo worden rookmelders, voor zover nog niet aanwezig, in alle woningen geplaatst. En stapsgewijs wordt de vooroorlogse woningvoorraad op het nieuwbouwniveau van '60 minuten brandwerend' gebracht. Dat heeft als positief bijeffect dat ook de energetische- en geluidsisolatie verbetert.

Op het gebied van de energietransitie in de woningvoorraad is de bijdrage van De Key verder bescheiden. Het koken wordt steeds meer elektrisch en marktpartijen worden uitgenodigd om te investeren in zonnepanelen op onze daken. Tegelijkertijd zoeken we naar energetische innovaties, bijvoorbeeld met warmtenetten. We onderzoeken het gebruik van riothermie.

### **Digitaal routepad**

In 2020 zijn we gestart met het project dat leidt tot de vervanging van onze kernadministraties. Huur, onderhoud, projecten en financiële administratie worden in één pakket samengevoegd. Hierdoor hebben we naar verwachting eind 2021 een nieuwe sterke motor. Deze motor is in de ICT-architectuur een belangrijke bouwsteen om de komende jaren verder te gaan met het digitaliseren van processen en een meer data gedreven aanpak van verantwoordten te introduceren. In 2021 stellen we met onze koers en onze eerder opgestelde visie over de ontwikkeling van de ICT-architectuur in de hand ons ICT-beleid op. Verder draaien we pilots op fiscaal terrein om het opstellen van de aangifte VPB te automatiseren en de interne controle op btw meer datagericht op te zetten, zodat we minder suppletieaangiften moeten opstellen.

### **Rendementen**

In overeenstemming met ons reglement financieel beleid en beheer sturen we ten aanzien van onze financiële continuïteit niet alleen op de minimumwaarde van de kengetallen van onze toezichthouders maar ook op het rendement op eigen vermogen. Jaarlijks bepalen we bij de begroting de taakstelling voor het gemiddelde rendement op eigen vermogen. De taakstelling wordt gehandhaafd op 1% boven inflatie, in overeenstemming met het vastgestelde financieel kader in 2020.

Het geprognosticeerde rendement op eigen vermogen (gemiddeld over de jaren 2021-2025) in de DAEB-tak bedraagt 3,2% en is 0,8% hoger dan gemiddelde inflatie + 1% de komende 5 jaar, te weten 1,4%.

Het direct portefeuillerendement in de DAEB-tak bevindt zich op het gemiddelde inflatieniveau van circa 1,4%. We blijven aandacht besteden aan het optimaliseren van ons exploitatieresultaat.

Het geprognosticeerde rendement op het eigen vermogen (gemiddeld over de jaren 2021-2025) in de niet DAEB-tak bedraagt 3,0% en is 0,6% hoger dan de gemiddelde inflatie +1% de komende 5 jaar.

### **Huurbevrozing sociale huurwoningen**

De Tweede Kamer nam op 9 februari 2021 een motie aan waarin het kabinet wordt verzoekt de huren in de sociale huursector vanaf 1 juli te bevroren. De motie van de Tweede Kamer richt zich vooral op huurders die in coronatijd in betalingsproblemen komen door teruggelopen inkomsten of andere oorzaken. Deze motie is aangenomen.

Als gevolg van de motie mogen de huren in 2021 niet omhoog, ze worden eenmalig 'bevroren'. De bevrozing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook o.a. onzelfstandige woningen. De huurbevrozing komt boven op de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 van kracht is. Wij verwachten dat de kengetallen, ICR en LTV, als gevolg van de impact van de huurbevrozing zich (gemiddeld) per tak binnen de door het WSW gestelde normen ontwikkelen en derhalve geen materiële impact op resultaat en vermogen in 2021.

### **Deelname leningruil Vestia**

Op 9 februari jongleden 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 De Key heeft op het congres ingestemd met het besluit.

Als vervolg op het besluit vraagt Aedes aan haar leden de 'Verklaring deelname leningruil Vestia te ondertekenen zodat in de loop van het voorjaar van 2021 een structurele oplossing voor de problemen van Vestia verder kan worden vorm gegeven en worden uitgevoerd.

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 De Key betekent dit dat wij rentelasten 'overnemen' van Vestia. En dit voor ongeveer 40 jaar lang. In financiële zin is het effect van de leningruil Vestia op – de ratio's van – De Key vooralsnog niet materieel ingeschat.

### **Verklaring bestuur**

Wij waren in 2020 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, 25 juni 2021

Karin Verdooren

# Verlag van de raad van Commissarissen

## **Terugkijken en in volle vaart verder**

Voor De Key was 2020 een jaar van transitie. Dat hangt samen met het besluit van algemeen directeur-bestuurder Leon Bobbe om in april 2021 afscheid te nemen. Hij laat De Key heel anders achter dan toen hij hier kwam. Ook Guusje ter Horst en Peter Ploegsma, twee commissarissen die deze periode van heel nabij hebben meegemaakt, sloten in 2020 hun laatste termijn af. Een mooi moment voor een korte terugblik.

## ***Nieuwe koers***

Toen Leon Bobbe in 2014 aantrad, bevond De Key zich in woelige baren. De corporatie was onder verscherpt toezicht gesteld en was met man en macht bezig om de financiële situatie weer stevig en stabiel te krijgen. Dat is gelukt, samen met de collega's in de directie, de RvC-leden en de vele betrokken medewerkers van De Key. Een belangrijk kompas daarbij is de scherpe nieuwe koers die De Key vanaf 2015 is gaan varen.

Onder de noemer Ruimte voor beweging kiest De Key voor mensen die de eerste stappen op de woningmarkt zetten. Ook de focus van het werkgebied binnen de ring A10 in Amsterdam geeft daarbij een duidelijke richting. De overdracht van het bezit in Zandvoort die eind 2020 plaatvond, is hiervan een logische vervolgstap. We zijn blij in Pré Wonen een waardig opvolger te hebben gevonden.

## ***Ronde organisatie***

De nieuwe koers kreeg steeds meer vorm, mede door bijbehorende interne aanpassingen. Toen ik in 2018 voorzitter werd van de RvC, was de organisatie in vele opzichten goed op orde. Naast de focus op woonstarters blijft er uiteraard aandacht voor de woonkwaliteit voor zittende huurders. Vanuit de raad van commissarissen volgen we met grote belangstelling de ontwikkeling van de ronde organisatie; een manier van samenwerken waarbij eigenaarschap en verantwoordelijkheid van alle medewerkers voorop staat.

Aan de start van 2021 gaat het De Key met die nieuwe ronde organisatie voor de wind. De gekozen koers is verankerd in het beleid en biedt een goede uitvalsbasis voor de voortdurende dynamiek op de sociale woningmarkt. De Key heeft zich weer op de kaart gezet als grote speler in Amsterdam mede door de flinke woningproductie om de woningnood te bestrijden.

## ***Coronacrisis***

De stevigheid van De Key als organisatie bleek ook tijdens de coronacrisis. De noodzakelijke aanpassingen in werkprocedures zijn zonder noemenswaardige problemen doorgevoerd. Sleuteluitreikingen konden doorgaan, medewerkers zijn tevreden over de thuiswerkplekken en de meeste huurders betalen de huur op tijd. Lukt dat nu even niet dan biedt De Key mooie maatwerkoplossingen.

## ***En verder!***

Namens de raad van commissarissen wil ik iedereen bedanken die het afgelopen jaar zijn schouders eronder heeft gezet en wederom mooie resultaten voor De Key heeft weten te bereiken. Met een extra luid afscheidssignaal van de scheepstoeter voor Leon Bobbe. We wensen hem veel succes bij de activiteiten die hij ook na zijn pensionering ongetwijfeld nog gaat ontplooiën. Grote dank gaat ook uit naar Guusje ter Horst en Peter Ploegsma die vanuit hun rol in de RvC Leon met raad en daad hebben bijgestaan.

We verwelkomen de nieuwe algemeen directeur-bestuurder Karin Verdooren en de twee nieuwe RvC-leden Jurenne Hooi en Rashied Nurmohamed. Gezamenlijk gaat De Key in volle vaart verder op de gekozen koers.

## **Samenstelling raad van commissarissen**

De raad van commissarissen (RvC) van De Key bestaat per 31-12-2020 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"><li>• Voorzitter RvC</li><li>• Lid Remuneratiecommissie</li></ul>	1957	2018	2021	1e
Mevrouw dr. G. ter Horst	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vicevoorzitter RvC</li><li>• Voorzitter Remuneratiecommissie</li><li>• Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade</li></ul>	1952	2013	2020	2e
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid RvC</li><li>• Voorzitter Auditcommissie</li></ul>	1968	2013	2020	2e
De heer drs. E. Spek	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid RvC</li><li>• Voorzitter Commissie Vastgoed &amp; Wonen</li></ul>	1961	2014	2021	2e
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid RvC</li><li>• Lid Auditcommissie</li><li>• Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade</li></ul>	1956	2016	2023	2e
Mevrouw E. Stomphorst	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lid RvC</li><li>• Lid Commissie Vastgoed &amp; Wonen</li></ul>	1979	2017	2024	2e

### Nieuwe benoeming en herbenoeming

Guusje ter Horst en Peter Ploegsma zijn eind 2020 volgens het aftreedrooster afgetreden. De raad is beide leden heel dankbaar voor hun jarenlange inbreng en voor hun inzet voor De Key.

In 2020 heeft de procedure plaatsgevonden voor de werving van twee nieuwe RvC-leden per 1 januari 2021. Er is hiervoor een gezamenlijke commissie ingesteld met leden van de RvC en van huurdersvereniging Arcade. Een extern bureau heeft de selectie- en benoemingsprocedure begeleid. Op basis van het teamprofiel van de RvC zijn specifieke profielen opgesteld. De vacatures zijn gepubliceerd in landelijke dagbladen, op de website van De Key en het bureau en op online vacaturesites. De procedure heeft geleid tot de benoeming van mevrouw Jurenne Hooi op voordracht van Arcade en de heer Rashied Nurmohamed. De Autoriteit woningcorporaties heeft voor beide leden een positieve zienswijze afgegeven.

Esther Stomphorst is per 1 januari 2021 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 2020. 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 2020
Hans Amman	Faculteitshoogleraar Faculteit Economie en Bedrijfskunde, Universiteit van Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Health and Technology Institute (ATHI) (q.q.)</li> <li>• Lid bestuur Stichting Folia Civitatis (q.q.)</li> <li>• Lid instituutsraad Centrum voor Wiskunde en Informatica (CWI) (q.q.)</li> <li>• Lid Raad van Commissarissen UvA Ventures Holding</li> <li>• Lid Raad van Commissarissen AMC Ventures Holding (q.q.)</li> <li>• Hoofdredacteur van het wetenschappelijke tijdschrift Computational Economics, Springer International Publishing (q.q.)</li> <li>• Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Nieuw Unicum Zandvoort</li> <li>• Lid Raad van Toezicht 's Heeren Loo</li> </ul>
Guusje ter Horst		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Raad van Commissarissen Shell Nederland*</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten*</li> <li>• Vicevoorzitter Raad van Toezicht Consumentenbond</li> <li>• Directeur Ter Horst Agency</li> <li>• Voorzitter sectorraad Paarden (per 1 december 2020)</li> <li>• Voorzitter bestuur Stichting Zomer van Monet</li> </ul>
Peter Ploegsma	Bestuurder Aafje* (thuiszorg, huizen, zorghotels)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter Raad van Toezicht MEE Utrecht Gooi &amp; Vechtstreek</li> <li>• Voorzitter Raad van Toezicht Pensioenfonds PostNL*</li> </ul>
Emile Spek	Directeur Huisvesting en Techniek Amsterdam UMC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Bestuur Kunststichting AMC (q.q.)</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Ir. Lely Lyceum (t/m september 2020)</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Stichting Openbare Bibliotheek Amsterdam</li> </ul>
Ruth Kervezee	Voorzitter College van Bestuur Stichting Esprit Scholen Amsterdam*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Adviesraad Europees Platform - Nuffic</li> <li>• Voorzitter samenwerkingsverband passend onderwijs Amsterdam (q.q.)</li> <li>• Bestuurslid OSVO (q.q.)</li> <li>• Bestuurslid VO-raad (q.q.)</li> </ul>
Esther Stomphorst	Partner bij Whyz Executive Search, met ingang van 1 oktober 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid strategy team bij Sociëteit Vastgoed</li> </ul>

Naam	Beroep	Nevenfuncties 2020
Jurenne Hooi	Jurenne D Hooi Adviesbureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Toezicht Stichting Doen</li> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Swazoom, Amsterdam</li> <li>Lid Raad van Toezicht Cordaan Amsterdam*</li> <li>Lid Raad van Toezicht Ouder en Kind teams, Amsterdam</li> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Mental Health Caribbean (Bonaire, Saba, St Eustatius)</li> <li>Lid Raad van Toezicht ONSbank, Amsterdam</li> <li>Lid Nederlands Centrum voor Commissarissen en Directeuren (NCD)</li> <li>Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Museum</li> <li>Lid Adviesraad Purpose Adviesbureau voor maatschappelijke vraagstukken, Utrecht</li> </ul>
Rashied Nurmohamed	Owner NGIS BV Management Advies Toezicht, Hoofddorp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Advies International Compliance Partners, 's-Hertogenbosch</li> <li>Bestuurslid (Voorzitter auditcommissie) Cliëntenbelang, Amsterdam</li> </ul>

### Kaders en informatievoorziening

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

De raad opereert conform de wet- en regelgeving en de Governancecode. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Beide documenten staan op [www.dekey.nl](http://www.dekey.nl). Deze documenten vormen het interne toetsings- en toezichtskader voor de raad. Bij deze kaders horen ook de statuten voor verbindingen, treasury en vastgoed(des)investeringen, het financieel kader en het Reglement Financieel Beleid en Beheer. Daarnaast kent De Key als toetsingskader het vastgestelde beleid op basis van de koers: de portefeuillestrategie, het jaarplan en de meerjarenbegroting. De visie op bestuur en toezicht sluit aan bij de koers en wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van het jaarplan.

De RvC toetst aan de hand van deze kaders of De Key de opgaves 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 De Key in 2020 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2020 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover aan de auditcommissie is gerapporteerd. Vooraf is het audit jaarplan afgestemd met de auditcommissie.

De raad blijft graag op de hoogte van de dagelijkse gang van zaken en de projecten van De Key. Vanwege de coronamaatregelen vonden echter veel activiteiten online plaats en kon de jaarlijkse excursie niet doorgaan.

### **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 onder externe begeleiding het functioneren in 2020 geëvalueerd. Voorafgaand aan de zelfevaluatiesessie voerden commissarissen, bestuurder en directieleden een gesprek met de begeleider over het functioneren van de RvC en de samenwerking met de directie. Het resultaat van die gesprekken is weergegeven in een presentatie. Deze presentatie was de leidraad van het evaluatiegesprek waarin de RvC de onderlinge samenwerking, de interactie tijdens de vergaderingen en de samenwerking met de directie hebben besproken. 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. De RvC-leden constateren dat de sparringpartnerrol in de reguliere vergadering beperkt blijft, in tegenstelling tot de commissies en de jaarlijkse heidag. Tijdens de zelfevaluatie is stilgestaan bij de relatie tussen de RvC, bestuur en directie en zijn aandachtspunten benoemd die nodig zijn voor een goede landing van de nieuwe bestuurder en de nieuwe RvC-leden.

#### ***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 belangenverstremgeling 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. Dit heeft zich in 2020 niet voorgedaan.

#### ***Permanente educatie***

In het kader van de regels voor permanente educatie moet elke commissaris elke twee jaar minimaal 10 PE-punten halen. De leden van de RvC voldoen ruimschoots aan deze eis.

De Key faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. In oktober 2020 heeft een gezamenlijke educatieactiviteit met andere Amsterdamse raden van commissarissen plaatsgevonden waarmee 2 PE-punten zijn behaald.

De commissarissen dragen ook bij aan de kennisontwikkeling van collega's in het land door het verzorgen van onderdelen van leergangen en deelname aan werkgroepen van de VTW (vereniging van toezichthouders in woningcorporaties).



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

Naam	PE-punten 2020	PE-punten 2019	Totaal PE-punten 2019 - 2020
Hans Amman	9	13	22
Guusje ter Horst	10	3	13
Peter Ploegsma	4	10	14
Emile Spek	5	14	19
Ruth Kervezee	2	13	15
Esther Stomphorst	8	15	23

### Werkgeversrol bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van 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. Het beoordelingsgesprek vindt plaats op basis van het opgestelde beoordelingskader dat onderdeel is van de Visie op bestuur en toezicht. Jaarlijks worden nieuwe afspraken gemaakt op basis van deze visie en het jaarplan van De Key.

Leon Bobbe heeft aangegeven per 1 april 2021 gebruik te gaan maken van 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 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

### Verantwoording honorering RvC en bestuurder

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing op Woonstichting De Key. Niet alleen de topfunctionarissen zijn hieraan gebonden maar ook de toezichthouders.

Vanuit de WNT gelden individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima. Voor 2020 is de maximale vergoeding voor RvC-leden vastgesteld op € 20.100 en voor de voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van € 30.150. De RvC van De Key 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 2020 was de vergoeding voor leden van de RvC € 17.750 per jaar en voor de voorzitter € 26.550 per jaar (klasse I, exclusief btw). De totale beloning van de RvC ging van € 111.344 in 2019 naar € 114.138 in 2020 (exclusief btw). De Key heeft de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Het voor Woonstichting De Key toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de bestuurder is in 2020 € 201.000. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. In 2020 bedroeg de beloning van de bestuurder € 200.988. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding volgens kantonrechtformule afgesproken binnen de regels van de WNT. De pensioenregeling is volgens de cao.

### Wet normering topinkomens

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 2019).

### Werkwijze en overlegstructuur

#### Commissies

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

De remuneratiecommissie adviseert de raad over taken, prestatieafspraken, de beloning van de algemeen directeur-bestuurder van De Key en het beloningsbeleid van de RvC. De commissie voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de algemeen directeur-bestuurder. De commissie is hiervoor eenmaal bijeengekomen. Daarnaast spreekt de voorzitter van de RvC de bestuurder om de vergaderingen voor te bereiden.

De commissie Vastgoed & Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen en verhuurbeleid. In 2020 hebben zeven vergaderingen plaatsgevonden. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2020 bijzondere aandacht besteed aan onderhoud, kwaliteitsbeleid en investeringen in bestaande bouw, de productieagenda en de relatie met de huurders.

De auditcommissie heeft in 2020 zeven keer vergaderd samen met de algemeen directeur-bestuurder, de directeur Financiën & Control en de manager Planning & Control (financiële control-functie). Bij de voorbereiding van de jaarstukken en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Bij de bespreking van de interne auditrapportages was de Interne auditmedewerker aanwezig. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de rapportages, inclusief de nieuwe opzet daarvan, de OOB-status, risicomanagement, de overdracht van het bezit in Zandvoort, fiscaliteit en inkoop- en spendanalyses.

### **Vergaderingen en besluitvorming RvC**

In 2020 heeft de RvC zeven keer vergaderd. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. De februarivergadering was een heidag. Hier kwamen diverse thema's aan de orde: stand van zaken van de strategische koers en wat we nog op ons af zien komen, actualisatie van de portefeuillestrategie, het ICT-landschap en de dienstverlening.

De RvC heeft in 2020 28 besluiten goedgekeurd:

- (Meerjaren)begroting 2021-2025, jaarplan 2021, jaarstukken 2019 van Lieven de Key en Lieven de Stad.
- Verkopen en verkoopplannen: overdracht portefeuille Zandvoort aan Pré Wonen, verkoopplan seniorencomplexen.
- Projecten en investeringen: Crossover, Nieuwe Keizersgracht, Startblok Zeeburg, Depunt, programma brandveiligheid/plaatsing rookmelders, August Allebéplein en Prins Hendrikkade 189.
- Nevenstructuur: Verkoop van VvE Beheer Amsterdam B.V. kapitaalstorting in Far West Holding B.V., opheffen van Far West Holding B.V. en Far West Projecten B.V.
- Governance: treasuryjaarplan, jaarlijkse limieten, benoeming nieuwe bestuurder, herbenoeming commissaris, benoeming twee nieuwe commissarissen, beloning RvC, samenstelling RvC-commissies, opdracht visitatie.
- Actualisatie portefeuillestrategie.
- Vaststellingsovereenkomst Erfpacht en afschrijvingen met de Belastingdienst.

### **Inhoudelijk toezicht**

De omgeving waarin wij werken, blijft sterk in beweging. Dit stelt De Key steeds voor nieuwe grote uitdagingen. De Key speelt hier op in met een sterke positionering en met aanpassingen van de organisatie. Ook in dit jaar waarin corona grote impact had, is de dienstverlening zo goed mogelijk doorgegaan. De raad is door de directie goed op de hoogte gehouden, mede door middel van de nieuwsbrieven aan de organisatie.

De raad ziet het evenwicht tussen verkopen, investeren en onderhoud als een uitdaging. 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 De Key met name de ICR van belang is. Nieuwe fiscale regels, de verhuurderheffing en de opgave in de energietransitie maken dit niet gemakkelijk.

De raad staat achter de koers en de bijbehorende aandacht voor woonstarters, maar blijft ook benadrukken dat de positie van de zittende 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 De Key in verbinding blijft met de zittende 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, de voorbereiding van de overdracht van het bezit in Zandvoort en de relatie en communicatie met de huurders. Ook kwamen actualiteiten aan de orde zoals onderwerpen die leven bij gemeenten waarin 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 De Key. Dit betrof onder andere brandveiligheid, loden leidingen, woonbeleid, ICT, portefeuillestrategie en de overdracht van het bezit van De Key in Zandvoort.

Risicomanagement is een specifiek aandachtspunt van de raad. De raad spreekt eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van bestuur en directie met de manager Planning & Control en de medewerker Audit & Interne beheersing.

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

#### ***Overleg met belanghebbenden***

De voltallige RvC was aanwezig bij een (digitale) bijeenkomst met de raden van commissarissen van andere Amsterdamse woningcorporaties. Deze bijeenkomst was door de RvC van De Key samen met de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties georganiseerd en had als thema de (financiële) middelen van woningcorporaties in relatie tot de duurzaamheidsopgave.

Begin 2021 spreekt de RvC in het kader van de vierjaarlijkse visitatie met de visitatiecommissie. In de voorbereiding van de visitatie is in de raad besproken welke partijen als belanghebbenden worden beschouwd.

#### ***Externe accountant***

Na een selectietraject in 2019 is gekozen voor accountant KPMG en is opdracht verstrekt voor de controle van de jaarstukken 2019 tot en met 2022. Bij de vergadering in juni was KPMG aanwezig voor overleg over de jaarrekening 2019. Dit gesprek vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van bestuur en directie. KPMG heeft naast de reguliere werkzaamheden voor de controle van de jaarrekening één andere controleopdracht (subsidieverklaring) verricht.

Namens de Raad van Commissarissen

Amsterdam, 25 juni 2021

Hans Amman  
Voorzitter RvC

# Jaarrekening

# 2020

Woonstichting De Key

handelsnaam Woonstichting De Key  
verder te noemen De Key

# Jaarrekening 2020

## Geconsolideerde balans

per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)

### Activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	5.043.438	5.006.298
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	973.579	944.118
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	140.425	96.835
	<b>6.157.441</b>	<b>6.047.251</b>
<i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	25.940	17.044
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Andere deelnemingen	10.260	10.326
3.2 Latente belastingvorderingen	43.488	15.417
3.3 Overige vorderingen	1.065	1.608
	<b>54.813</b>	<b>27.351</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>6.238.195</b>	<b>6.091.646</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Vorraden</i>		
4.1 Overige voorraden	27.714	30.774
	<b>27.714</b>	<b>30.774</b>
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	-	455
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.508	1.922
6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	17.029	-
6.3 Overige vorderingen	3.910	8.195
6.4 Overlopende activa	53.319	55.015
	<b>76.765</b>	<b>65.132</b>
7.0 <i>Liquide middelen</i>	114.438	140.819
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>218.918</b>	<b>237.180</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.457.113</b>	<b>6.328.826</b>

## Passiva

per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Groepsvermogen</i>		
8.1 Eigen vermogen	5.418.972	5.068.055
8.2 Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-	-
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>5.418.972</b>	<b>5.068.055</b>
<i>Voorzieningen</i>		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.775	6.935
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
9.3 Overige voorzieningen	881	1.087
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>2.656</b>	<b>8.022</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan banken	948.226	1.152.902
10.2 Overige schulden	7.135	7.181
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>955.361</b>	<b>1.160.083</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
11.1 Schulden aan banken	14.376	25.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.445	1.356
11.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.373	14.926
11.3 Overige schulden	3.957	3.740
11.4 Overlopende passiva	41.972	47.644
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>80.123</b>	<b>92.666</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>6.457.113</b>	<b>6.328.826</b>

# Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

<i>Bedragen x € 1.000</i>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
12	Huuropbrengsten	220.831	215.597
13	Opbrengsten servicecontracten	15.162	19.126
13	Lasten servicecontracten	-14.509	-18.448
	Overheidsbijdragen	-	-
14	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-23.400	-23.433
15	Lasten onderhoudsactiviteiten	-59.646	-48.026
16	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-38.622	-31.796
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>99.817</b>	<b>113.020</b>
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	233	11.148
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	589	-1.817
17	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>823</b>	<b>9.331</b>
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	295.312	89.211
	Toegerekende organisatiekosten	-1.506	-1.256
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-534.880	-77.597
18	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-241.074</b>	<b>10.358</b>
19	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	490.470	538.479
20	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.773	-9.704
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>494.242</b>	<b>528.775</b>
	Opbrengst overige activiteiten	-	-
	Kosten overige activiteiten	-	-
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.378</b>	<b>-2.773</b>
	<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-2.516</b>	<b>-2.302</b>
22	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.871	2.283
23	Rentelasten en soortgelijke kosten	-46.095	-47.433
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-44.224</b>	<b>-45.150</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>304.690</b>	<b>611.259</b>
24	Belastingen	44.970	35.676
25	Resultaat deelnemingen	1.257	66
	<b>NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>350.917</b>	<b>647.001</b>

# Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020

## Directe methode

Bedragen x € 1.000	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	221.465	216.725
Vergoedingen	15.066	17.930
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.116	515
Ontvangen interest	160	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>237.807</b>	<b>235.170</b>
Erfpacht	-1.394	-1.192
Betalingen aan werknemers	-25.529	-24.202
Onderhoudsuitgaven	-49.592	-41.793
Overige bedrijfsuitgaven	-44.034	-44.664
Betaalde interest	-46.754	-47.747
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-210	-
Verhuurderheffing	-22.390	-29.041
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.326	-1.087
Vennootschapsbelasting	-10.751	-4.822
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-201.980</b>	<b>-194.548</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>35.827</b>	<b>40.622</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	64.096	87.363
Verkoopontvangsten grond	1.827	9.660
<b>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</b>	<b>65.923</b>	<b>97.023</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-51.530	-38.281
Verbeteruitgaven	-20.161	-18.945
Aankoop	-23.659	-30.681
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-988	296
Investerings overig	-8.663	-5.706
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</b>	<b>-105.001</b>	<b>-93.317</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-39.078</b>	<b>3.706</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	400
Ontvangsten overig	1.559	-
Uitgaven verbindingen	-101	-260
Uitgaven overig	-138	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>1.320</b>	<b>140</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-37.758</b>	<b>3.846</b>



## Directe methode

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-24.836	-23.169
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsuitgaven	-24.836	-23.169
Toename (afname) van geldmiddelen	-26.768	21.299
Wijziging kortgeld	387	245
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari	140.819	119.275
Liquide middelen per 31 december	114.438	140.819
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-26.381</b>	<b>21.544</b>

# Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2020

## 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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

### **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 uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen, zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen met externe deskundigen.

- 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 herstructureren. 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 het 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. <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V. <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V. <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V. <sup>1)</sup>	Amsterdam	100,00%
Far West Holding B.V. (in liquidatie)	Amsterdam	100,00%
Far West Projecten B.V. (in liquidatie)	Amsterdam	100,00%

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	33,28%
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 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 (37 leden per 31 december 2020).

### Overige verbindingen

Verder heeft Woonstichting 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 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.

### Stelselwijziging

De volgende stelselwijziging hebben plaatsgevonden:

*Stelselwijziging herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie*

Voortkomend uit de definities voor het onderscheid onderhoud en investeren heeft tevens een stelselwijziging met betrekking tot herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie plaatsgevonden. In RJ 645.212d is bepaald dat herclassificatie slechts dient plaats te vinden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Daarnaast is in RJ 645.218 toegevoegd dat ook voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) waarvoor in rechte afdwingbare dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan beoordeeld moet worden of er sprake is van een verlieslatend contract. Dit betekent dat indien de verwachte uitgaven als gevolg van de investering hoger is dan de verwachte stijging van de marktwaarde een voorziening voor onrendabele investeringen moet worden gevormd.

Deze aanpassing van de RJ betekent voor de toegelaten instelling dat (uitsluitend) vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit als een beëindiging van een duurzame exploitatie worden aangemerkt. Dit vastgoed wordt geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie. Dit betekent dat voor renovaties waarbij de huurders worden uitgeplaatst die voldoen aan de definities van verbetering van artikel 14a niet meer van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie worden geherclassificeerd.

Bovengenoemde stelselwijziging heeft geen materiële impact op het vermogen en resultaat van 2019 en 2020.

## 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. 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.

### Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte 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 verstrekte 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 toekomend 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 waardeverminderversverlies 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 waardeverminderversverliezen 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 waardeverminderversverliezen 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 waardeverminderversverlies, 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 gesaldeerd.

## 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 2019 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 2019). 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 waardevermindingsverlies 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 geactiveerd 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.

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 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: 10% - 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 voortkomende 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 verantwoordt 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 hoofd Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoordt in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoordt 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 verantwoordt 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 verantwoordt 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. 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 waardevermindingsverlies 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 hoofd 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 hoofd Financiële instrumenten.

## Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd 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 gegenereerd 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 markttrente 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 vervolgwaaardering 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.

## 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 2020

## Vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Aanschafprijs	1.410.460	1.354.953	514.617	504.956
Cumulatieve waardeveranderingen	3.595.838	3.182.389	429.501	361.937
<b>Marktwaaarde per 1 januari</b>	<b>5.006.298</b>	<b>4.537.342</b>	<b>944.118</b>	<b>866.893</b>
Mutaties in het boekjaar				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	45.455	57.006	199	1.875
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	15.743	19.155	2.138	4.633
Herclassificatie beheerkantoren naar onroerende zaken ten dienste van exploitatie	931	-	-	-
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	5.216	-	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen	-445.911	-67.097	-42.035	-13.106
Waardeverandering	417.602	451.125	72.479	87.374
Sfeerovergangen	3.320	3.551	-3.320	-3.551
	<b>37.140</b>	<b>468.956</b>	<b>29.461</b>	<b>77.225</b>
Aanschafprijs	1.371.756	1.410.460	489.646	514.617
Cumulatieve waardeveranderingen	3.671.682	3.595.838	483.933	429.501
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>5.043.438</b>	<b>5.006.298</b>	<b>973.579</b>	<b>944.118</b>

## DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Het waarderingscomplex is bepaald conform het 'Handboek modelmatig waarden 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 intern zijn gewaardeerd zijn in 2020 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.

Overzicht gebruikte vrijheidsgraden	WON	BOG/MOG/ZOG	PP
Mutatiegraad doorexploiteren	Ja	n.v.t.	Ja
Mutatiegraad uitpenden	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 de Key nieuwe verhuringen aangaat op basis van tijdelijke huurovereenkomsten met een looptijd van jaar, is de mutatiegraad voor nieuwe complexen(nieuwbouw) 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 taxateurs hebben op basis van maatwerk correcties aangebracht aan de berekende disconteringsvoet. De gemiddelde disconteringsvoet is 5,33 (2019: 5,47%). De laagste disconteringsvoet op basis van doorexploiteren is 4,00% (2019: 4,75%) en de hoogste is 6,55% (2019: 6,82%).



### **Markthuur**

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 € 201 per woning (2019: € 225). De hoogste markthuur per maand bedraagt voor de reguliere complexen € 1.862 per woning (2019: € 1.851 per woning). Er zijn complexen met groepswoningen die een hogere markthuur hebben welke in deze cijfers buiten beschouwing zijn gelaten.

### **Leegwaarde**

De Key heeft voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde bepaald per peildatum 31-12-2020 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 € 151.364 per woning (2019: € 45.150). De hoogste gemiddelde leegwaarde bedraagt voor de reguliere complexen € 663.323 per woning (2019: € 653.323). Er zijn complexen met groepswoningen 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 4% en 3% voor 2021. Vanaf 2022 en verder verwachten we een stijging van 2%

### **Onderhoud**

Voor het inschatten van het instandhoudingsonderhoud is gebruik gemaakt van de 'Vastgoedtaxatiewijzer, Exploitatiekosten 2020' 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 € 372 per eenheid (2019: € 466). Het hoogste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt €28.428 per eenheid (2019: € 5.144). De hoogste instandhoudingsonderhoud in 2020 betreft een groepswoning.

### **Exploitatiescenario**

Voor 106 van de in totaal 439 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 studentcomplex. Dit maakt uitpanden in praktijk niet realistisch. Op 8 complexen rust een doorexploiteerverplichting vanuit de gemeente Amsterdam. Dit betreft ondermeer woningen op IJburg.

### **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 6,96% (2019: 7,33%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 9,00% (2019: 8,70%) en 4,60% (2019: 6,25%).

### **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 taxateurs en getoetst aan eigen recente verhuurtransacties en taxaties van De Key. De markthuurstijging is ingerekend conform het handboek. De laagste markthuur per m2 (op complexniveau) bedraagt € 93 (2019: € 80). De hoogste markthuur per m2 (op complexniveau) bedraagt €358 (2019: € 350).

## **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% (2019:4%) en 39% (2019:36%).

### ***Markthuur***

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

De laagste markthuur bedraagt €31 (2019: € 30). De hoogste markthuur per m2 bedraagt € 199 (2019: € 198).

### ***Leegwaarde***

De leegwaarden zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateurs. De hoogste en de laagste waarde (op eenheidniveau) zijn respectievelijk €52.500 (2019: € 65.000) en € 2.500 (2019: € 1.000).

### ***Disconteringsvoet***

De discontovoeten van parkeerplaatsen zijn bepaald door de externe taxateurs.

De gemiddelde disconteringsvoet is 6,52%

(2019: 6,53%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 8,34% (2019: 7,45%) en 4,90% (2019: 5,0%).

## **Contractuele verplichtingen**

Bij de bepaling van het ingerekende bedrag aan achterstalligheid is rekening gehouden met een bedrag van €91,2 miljoen dat gealloceerd is naar verbeterprojecten. Het bedrag is gecorrigeerd met een bedrag van €8,4 miljoen dat reeds is uitgegeven in lopende verbeterprojecten.

## Waardeveranderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwarde 2019</b>	<b>5.006.298</b>	<b>944.118</b>	<b>5.950.416</b>
<b>Voorraadmutaties</b>			
Nieuwbouw	73.441	548	73.989
Verkoop	-443.581	-41.759	-485.340
Sloop	-221	-	-221
Aankoop	256	307	563
Overige mutaties	1.270	2.930	4.200
Classificatiewijzigingen	5.357	-5.337	20
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>-363.478</b>	<b>-43.311</b>	<b>-406.789</b>
<b>Mutatie objectgegevens</b>			
Aanpassing complexdefinitie	49	872	921
Contractuur en leegstand	42.322	11.657	53.979
Maximaal redelijke huur	146.518	24	146.542
WOZ waarde	-48.166	-4.852	-53.018
Achterstallig onderhoud	-37.834	-6.326	-44.160
Erfpacht	-24.611	-2.799	-27.410
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-369	423	54
Overige mutatie objectgegevens	3.280	270	3.550
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>81.189</b>	<b>-731</b>	<b>80.458</b>
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>-193.481</b>	<b>-21.210</b>	<b>-214.691</b>
Parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Disconteringsvoet	341.431	51.839	393.270
Macro-economische parameters	-49.963	-554	-50.517
Mutatie- en verkoopkans	37.231	143	37.374
Leegwaarde en leegwaardestijging	68.096	24.506	92.602
Markthuurlen en markthuurlenstijging	121.950	23.956	145.906
Belastingen en verzekeringen	23.351	3.364	26.715
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-37.337	-3.537	-40.874
Verhuurderheffing	7.604	-7	7.597
Overige parameters	547	-4.997	-4.450
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>	<b>512.910</b>	<b>94.713</b>	<b>607.623</b>
<b>Marktwarde 2020</b>	<b>5.043.438</b>	<b>973.579</b>	<b>6.017.017</b>

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

### **Voorraadmutaties -/- € 406,8 miljoen**

Dit betreft de mutaties die gedurende het jaar in de voorraad hebben plaatsgevonden. Door de nieuwbouw is de portefeuille met € 74,0 miljoen gestegen. Door verkoop van eenheden en de verkoop en taakoverdracht van een deelportefeuille daalde de portefeuille met respectievelijk € 485,3 miljoen. Het restant betreft de sloop van een woning, de aankoop van drie woningen en overige voorraadmutaties (in en uit exploitatie genomen woningen).

### **Mutatie objectgegevens -/- € 80,5 miljoen**

De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht

### **Contractuur en leegstand + € 54 miljoen**

Door huurverhogingen en harmonisatie is de gemiddelde contractuur van woningen in de toegelaten instelling gestegen van € 529,64 in 2019 naar € 549,23 in 2020 (+3,7%). De gemiddelde contractuur van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 857,64 in 2019 naar € 916,18 in 2020 (+6,83%). Door een stijging van het aantal leegstaand woningen in de toegelaten instelling van 187 naar 354 wordt het positieve effect verminderd. Bij Lieven de Stad is het aantal leegstaande woningen gestegen van 10 naar 17.

### **Maximaal redelijke huur + € 146,5 miljoen**

De gemiddelde maximale huur van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van € 768,24 naar € 802,53 (+4,46%). De gemiddelde maximale huur van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 1.044,13 naar € 1.079,64 (+3,4%).

### **WOZ-waarde -/- € 53 miljoen**

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van 266.752 naar 300.007 (+12,47%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen wat een negatief effect heeft op de marktwaarde van € 50,6 miljoen. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Lieven de Stad is gestegen van 384.889 naar 430.956 (+11,97%). Dit heeft een negatief effect van € 2,4 miljoen.

### **Achterstallig onderhoud -/- € 44,2 miljoen**

Voor de woningen is een bedrag van € 205,1 miljoen (2019:168,1 miljoen) ingerekend. Het gemiddelde ingerekende achterstallig onderhoud van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van € 6.179 naar € 8.164 (+32,12%). Het gemiddelde ingerekende achterstallig onderhoud van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 198 naar € 973 (+391,41%).

### **Erfpacht -/- € 27,4 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 gestegen van € 11.760 naar € 12.843 (+9,21%). De gemiddelde netto contante waarde van het erfpacht van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 12.529 naar € 16.793 (+34,03%).

### **Methodische wijzigingen +€ 214,7 miljoen**

In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 201,2 miljoen. Daarnaast is er nog een overig effect van 13,5 miljoen.

### **Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen + € 607,6 miljoen**

De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht

#### **Disconteringsvoet + € 393,3 miljoen**

De discontovoeten zoals nader toegelicht in de gebruikte vrijheidsgraden is in de toegelaten instelling ten opzichte van 2019 gedaald met circa 0,2% punt in zowel het doorexploteer- als het uitpondscenario. Deze daling is het gevolg van verdere marktontwikkelingen en dalende rente. In Lieven de Stad is de discontovoet voor het doorexploteerscenario gedaald met 0,2% punt en voor het uitpondscenario gestegen met 0,1% punt. Omdat het merendeel van de woningen in Lieven de Stad het doorexploteerscenario als hoogste scenario heeft is de impact op de waarde per saldo positief.

#### **Leegwaarde en leegwaardestijging + € 92,6 miljoen**

De gemiddelde leegwaarde van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van 296.632 naar 324.068 (+9,25%). In Lieven de Stad is de gemiddelde leegwaarde van woningen gestegen van 403.666 naar 441.415 (+9,35%).

#### **Markthuurl + € 145,9 miljoen**

De gemiddelde markthuurl van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van 1.107,03 naar 1.138,46 (+2,84%). In Lieven de Stad is de gemiddelde markthuurl van woningen gestegen van 1.346,07 naar 1.432,08 (+6,39%).

#### **Macro-economische parameters -/- € 50,5 miljoen**

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 wederom lager ingeschat dan in 2019. Deze inschatting is overgenomen uit het Handboek. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaarde van € 50,5 miljoen.

### **Belasting, verzekeringen en verhuurdersheffing + € 34,3 miljoen**

Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2020 lager dan in 2019, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 26,7 miljoen.

### **Sensitiviteitsanalyse toegelaten instelling**

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

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op marktwaarde</b>
Instandhoudingsonderhoud	+ € 100 per jaar	-90.693
Leegwaardeontwikkeling	op inflatie vanaf 2021	-9.169
Huurstijging	op inflatie vanaf 2021	-110.172
Disconteringsvoet	+ 50 basispunten	-833.109

#### **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 5.600 . Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 170 gesplitst in 168 DAEB- en 19 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 96,5 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 74,9 miljoen.

#### **Hypothecaire zekerheden**

Het DAEB vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is voor EUR € 92,3 miljoen gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 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 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 De Key.

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

- Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille 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 corporatie 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 corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 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 met ingang van het verslagjaar 2020 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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

<i>De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) van de beleidswaarde zijn als volgt:</i>	<b>2020</b>
Streefhuur van xx% van de maximaal redelijke huur	82%
Streefhuur per maand	€ 670
Onderhoudsnorm	€ 2.067
Beheerlasten	€ 1.126
Disconteringsvoet	5,12%

#### **Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde**

<i>Verloop marktwaarde naar beleidswaarde</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Vershil</b>
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	6.017.016	5.950.416	66.600
Stap 1: beschikbaarheid	475.078	111.732	363.346
Stap 2: betaalbaarheid	-2.847.917	-2.467.135	-380.782
Stap 3: kwaliteit	-803.128	-732.149	-70.979
Stap 4: beheer	-399.617	-283.187	-116.430
<b>Beleidswaarde</b>	<b>2.441.432</b>	<b>2.579.677</b>	<b>-138.245</b>

In de eerste stap wordt het aantal complexen die uitponden als hoogste waarde hebben in de marktwaarde gecorrigeerd. Het aantal waarderingscomplexen met uitponden is beperkt. Daarnaast worden in deze stap ook de overdrachtskosten gecorrigeerd. Deze correctie is dit jaar groter dan in 2019 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. Daarnaast zijn de markthuren harder gestegen dan de beleidshuren.

De berekening van het onderhoud en beheer is gestandaardiseerd ten opzichte van vorig jaar door gebruik making van een externe tool. Verder is de berekening tussen de toegelaten instelling en Lieven de Stad geüniformeerd.

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 gestegen als gevolg van de door de Gemeente Amsterdam aangekondigde verhoging van de OZB-belasting met 20%.

### Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Bedragen x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-246.379
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	73.579
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-193.166

### Taakoverdracht Zandvoort in 2020

In 2020 heeft De Key al haar bezit en volkshuisvestelijke activiteiten in de gemeente Zandvoort aan Pré Wonen overgedragen. De overdracht is per 1 december 2020 geëffectueerd in de vorm van een taakoverdracht, waarbij alle vorderingen en verplichtingen met betrekking tot de Zandvoort portefeuille per genoemde datum zijn overgedragen door middel van een activa-passiva transactie.

De financiële effecten van de taakoverdracht is opgenomen onder noot 18 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Aanschafprijs	99.219	86.310
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.319	-2.391
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>89.900</b>	<b>83.919</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	91.421	71.790
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-45.739	-58.881
Waardeverandering	3.068	-6.928
	<b>48.750</b>	<b>5.981</b>
Aanschafprijs	144.901	99.219
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.251	-9.319
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>138.650</b>	<b>89.900</b>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	140.425	96.835
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-1.775	-6.935
	<b>138.650</b>	<b>89.900</b>

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 1,8 miljoen (2019: € 6,9 miljoen) opgenomen onder de post voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 4,5 miljoen (2019: € 2,4 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen project in de Houthavens.

In het boekjaar 2020 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1,4 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2019: € 1,9 miljoen). Voor DAEB projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,3% (2019: 1,3%). Voor niet-DAEB activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 1,9% (2019: 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.

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

### Materiële vaste activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie	Totaal	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Aanschafprijs	15.628	5.294	-	20.922	14.797	3.673	18.470
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.335	-2.543	-	-3.878	-1.144	-1.829	-2.973
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>14.293</b>	<b>2.751</b>	-	<b>17.044</b>	<b>13.653</b>	<b>1.844</b>	<b>15.497</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>							
Herclassificatie beheerkantoren van vastgoedbeleggingen	931	-	-	931	-	-	-
Herrubricering Hoogte Kadijk 179 naar in ontwikkeling	-7.659	-	7.659	-	-	-	-
Investeringsen	2	1.620	8.161	9.783	831	1.621	2.452
Afschrijvingen	-203	-346	-	-549	-191	-714	-905
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	-	-	-
	<b>-7.214</b>	<b>290</b>	<b>15.820</b>	<b>8.896</b>	<b>640</b>	<b>907</b>	<b>1.547</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>7.079</b>	<b>3.041</b>	<b>15.820</b>	<b>25.940</b>	<b>14.293</b>	<b>2.751</b>	<b>17.044</b>
Aanschafprijs	8.061	4.909	15.820	28.790	15.628	5.294	20.922
Cumulatieve waardeverminderingen	-982	-1.868	-	-2.850	-1.335	-2.543	-3.878
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>7.079</b>	<b>3.041</b>	<b>15.820</b>	<b>25.940</b>	<b>14.293</b>	<b>2.751</b>	<b>17.044</b>

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 een resterende investeringsverplichting van € 1,8 miljoen inzake de verbouwing van het kantoor aan de Hoogte Kadijk 179. Naar verwachting wordt het kantoor medio 2021 opgeleverd en 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.

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.



## Financiële vaste activa

Bedragen x € 1.000	3.1 Andere deelnemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020	10.326	15.417	1.608	27.351
Mutaties in het boekjaar				
Dotatie voorziening	-	28.071	-256	27.815
Vrijval / aflossingen	-	-	-287	-287
Resultaat deelnemingen	1.257	-	-	1.257
Desinvesteringen	-1.323	-	-	-1.323
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2020</b>	<b>10.260</b>	<b>43.488</b>	<b>1.065</b>	<b>54.813</b>

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 2020	Deelnemingswaarde ultimo 2019
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%	231	231
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,00%	-	-
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,00%	-	-
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	1)	15	15
VVE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	0,00%	-	1.091
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,28%	4.617	1.595
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	Amsterdam	25,00%	23	104
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	Amsterdam	25,00%	884	1.317
Beurs van Berlage Café B.V.	Amsterdam	25,00%	-	-
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Amsterdam	25,00%	4.490	5.973
			<b>10.260</b>	<b>10.326</b>

1) In 2012 is een bedrag van € 15.000 gestort als ledenkapitaal in Coöperatie Smart Finance BA (37 leden per 31 december 2020).

In juli 2020 is het 50% belang van Lieven de Stad in VVE Beheer Amsterdam B.V. verkocht aan een derde partij. Op deze laatste transactie is een verkoopresultaat gerealiseerd van circa € 0,2 miljoen.

### 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 2020.

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 2,91% (2019: 3,05%).

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>	<b>2020</b>
Stand per 1 januari	15.417
Terugname saldering met latente belastingverplichting	-
Terugneming kortlopend deel	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	67.990
Vrijval ten laste van het resultaat	-9.984
Saldering met latente belastingverplichting	-29.935
Kortlopend deel van de latente belastingvordering gepresenteerd onder de vlottende activa	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>43.488</b>

Van deze vorderingen is een bedrag van € 7,618 miljoen (2019: € 1,489) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderverschillen ultimo 2020:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>Commercieel</b>	<b>Fiscaal</b>	<b>Verschil</b>	<b>25,00%</b>	<b>Contante waarde</b>
Verrekenbare verliezen	-	298.903	-298.903	74.726	67.990
Waarde van vastgoed in exploitatie	5.983.510	4.196.017	1.787.493	-	
Vastgoed met hogere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	5.642.212	3.654.526	1.987.686	-	
Vastgoed met lagere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	341.298	541.490	-200.193	-	
Te waarden afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen komende jaren worden gerealiseerd)	-	-	-20.980	5.245	3.637
Voorziening groot onderhoud	-	135.685	-135.685	-33.921	-29.935
Verrekenbare/belastbare tijdelijk verschillen uit hoofde van grond- en ontwikkelposities	26.641	34.253	-7.612	1.903	1.796
				<b>47.952</b>	<b>43.488</b>

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 1.808 miljoen (2019: € 1.397).

In de latentie verrekenbare verliezen is het fiscaal resultaat op de vastgoedtransactie Zandvoort begrepen van € 199,1 miljoen. De beoordeling van de transactieprijs door de Belastingdienst zal plaatsvinden bij de aangifte vennootschapsbelasting 2020.

De vorming van de voorziening groot onderhoud is afgestemd met de Belastingdienst. Ten aanzien van de gehanteerde uitgangspunten heeft vooralsnog geen inhoudelijke beoordeling door de Belastingdienst plaatsgevonden. Over de vorming en de te hanteren uitgangspunten loopt een juridische procedure tussen de Belastingdienst en een andere corporatie. Dit is de reden dat een inhoudelijke beoordeling nog niet heeft plaatsgevonden.

### **Vastgoedbeleggingen in exploitatie**

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. 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 (€ 1.154 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 1.719 miljoen). 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 2020 is er een fiscaal verrekenbaar verlies aanwezig van € 298,9 miljoen (2019: nihil).

## 3.3 Overige vorderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leningen U/G	4.760	5.004
Af: voorziening leningen U/G	-4.760	-4.504
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.024	1.066
Overige vorderingen	41	42
	<b>1.065</b>	<b>1.608</b>

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico voor een bedrag van € 4,7 miljoen (2019: € 4,5 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 2020 € 10,0 miljoen (2019: € 10,3 miljoen). Het uitstaand schuldbedrag tussen Lieven de Stad B.V. en SFS bedraagt ultimo 2020 € 3,5 miljoen (2019: € 3,5 miljoen). De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. De netto huuropbrengsten ontwikkelen zich negatief, er is sprake van hoge structurele leegstand en betalingsachterstanden. Dit heeft gevolgen voor de aflossingscapaciteit van Sekrepatu. De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningsovereenkomst zullen deels moeten worden uitgesteld. Mede om deze reden is ook een voorziening ad € 3,5 miljoen (2019: € 3 miljoen) getroffen bij de deelneming, Lieven de Stad B.V.

## Vorraden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>4.1 Overige voorraden</b>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	41.523	49.426
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-13.882	-18.711
Onderhoudsmaterialen	73	59
	<b>27.714</b>	<b>30.774</b>
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>27.714</b>	<b>30.774</b>

### 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:

- Een grondpositie van 1,16 ha in Haarlem
- Een grondpositie van 16,0 ha grond Bergwijkdreef in Diemen
- Een grondpositie van 0,09 ha grond De Marel in Hillegom
- 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 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.

De Key heeft besloten om de grond van De Marel in Hillegom te verkopen. Deze locatie is niet passend binnen het werkgebied van De Key. De verkoopprocedure is reeds opgestart en de positie zal hoogstwaarschijnlijk medio 2021 worden geleverd aan de koper.

In 2011 heeft 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. 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.

## 5.0 Onderhanden projecten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Geactiveerde kosten	-	8.400
Af: gedeclareerde termijnen (verantwoord als omzet)	-	-7.945
Af: projectvoorzieningen	-	-
	<b>-</b>	<b>455</b>

De voorraad onderhanden projecten heeft betrekking op het project Blok 59 en is in 2020 financieel afgewikkeld.

## Vorderingen

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

### 6.1 Huurdebiteuren

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Huurdebiteuren	4.844	4.431
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-2.336	-2.509
	<b>2.508</b>	<b>1.922</b>

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

### 6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vennootschapsbelasting	17.029	-
	<b>17.029</b>	<b>-</b>

De te vorderen vennootschapsbelasting heeft betrekking op de voorlopige aanslagen 2019 en 2020 van de fiscale eenheid Woonstichting De Key en de te ontvangen vennootschapsbelasting over de jaren 2015 tot en met 2020 in verband met het einde van de vennootschapsbelastingplicht van Stichting Loods 6.

### 6.3 Overige vorderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Debiteuren	3.259	2.380
Nog te ontvangen subsidiebedragen	-	5.012
Overige vorderingen	650	803
	<b>3.910</b>	<b>8.195</b>

In de debiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen van € 0,4 miljoen (2019: € 0,4 miljoen).

## 6.4 Overlopende activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vooruitbetaalde kosten	1.634	183
Nog te verrekenen korting verhuurdersheffing	7.250	9.810
Nog te factureren aan VvE's	110	34
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's	43.862	43.250
Overig	462	1.738
	<b>53.319</b>	<b>55.015</b>

Voor de post 'nog te verrekenen korting verhuurdersheffing' geldt dat in 2020 project Noorddok is opgeleverd waarop vermindering verhuurdersheffing is aangevraagd. Voor dit project geldt dat de voorlopige investeringsverklaring is ontvangen voor een bedrag van € 6,2 miljoen, maar de definitieve investeringsverklaring in 2021 wordt aangevraagd. Op balansdatum voldoen we aan de voorwaarden.

Als gevolg van enerzijds het feit dat SSF woningen niet belastingplichtig zijn voor de verhuurderheffing en anderzijds een aanpassing van de WOZ waarden van tijdelijke eenheden is per saldo € 1,0 miljoen minder verhuurderheffing verschuldigd.

De vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's betreft het aandeel van De Key in het onderhoudsfonds van een VvE. Dit aandeel in het onderhoudsfonds heeft voor 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.

## 7.0 Liquide middelen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vrij opneembare banktegoeden	114.438	140.819
	<b>114.438</b>	<b>140.819</b>

De banktegoeden zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

## 8.1 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>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>5.068.055</b>	<b>4.421.054</b>
Geconsolideerd resultaat na belastingen	350.917	647.001
Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen	-	-
<b>Totaalresultaat van de rechtspersoon</b>	<b>350.917</b>	<b>647.001</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>5.418.972</b>	<b>5.068.055</b>

## 9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stand per 1 januari	6.935	935
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>6.935</b>	<b>935</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	-	6.403
Onttrekkingen	-5.160	-403
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.775</b>	<b>6.935</b>
Looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd > 1 jaar	1.775	6.935

Deze voorziening heeft volledig betrekking op houthavens fase 3C. De oplevering van dit project is gepland eind 2022.

## 9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stand per 1 januari	-	28.827
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-28.827
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling.

Voor nadere toelichting zie Latente belastingvorderingen.

## 9.3 Overige voorzieningen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.087</b>	<b>2.376</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoeging ten laste van resultaat	167	868
Onttrekkingen	-373	-2.157
<b>Stand per 31 december</b>	<b>881</b>	<b>1.087</b>

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

## 10.1 Schulden aan banken

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>
Schuldrestant	1.177.902
Kortlopende schulden	-25.000
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.152.902</b>
Mutaties in het boekjaar	
Overgedragen leningen	-190.299
Aflossingen	-25.000
<b>Saldo</b>	<b>-215.299</b>
Schuldrestant	962.602
Aflossingsverplichting komend jaar	-14.376
<b>Stand per 31 december</b>	<b>948.226</b>
Looptijd korter dan 1 jaar	-14.376
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	-62.017
Looptijd langer dan 5 jaar	-886.209

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 3,91% (2019: 3,90%). 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>	<b>2020</b>
Vastrentende leningen	479.614
Basisrenteleningen	482.988
<b>Stand per 31 december</b>	<b>962.602</b>

Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 3,91%.

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 -0,02% en 0,22%.

Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 961,4 miljoen (2019: € 1.176,4 miljoen). Het restant van € 1,2 miljoen (2019: € 1,6 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 (2019: € 18 miljoen) en de rente Euribor plus 1,5%.

### Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 33,0 jaar (2019: 32,0 jaar).



### Zekerheden

De door Woonstichting De Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 962,6 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 De Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 5.950,4 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.

### 10.2 Overige schulden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>7.181</b>	<b>6.526</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Vermeerdering waarborgsommen	2.025	680
Vermindering a.g.v. terugbetaling	-2.071	-25
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.135</b>	<b>7.181</b>

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.

### 11.1 Schulden aan banken

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kortlopend deel langlopende schulden	14.376	25.000
<b>Stand per 31 december</b>	<b>14.376</b>	<b>25.000</b>

Zie voor een nadere toelichting de post langlopende schulden.

### 11.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Omzetbelasting	6.836	2.885
Vennootschapsbelasting	-	10.629
Loonheffing	1.208	1.119
Premies sociale verzekeringen	-	3
Pensioenen	329	290
	<b>8.373</b>	<b>14.926</b>

### 11.3 Overige schulden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Te verrekenen met bewoners	3.951	3.737
Overige schulden	6	3
	<b>3.957</b>	<b>3.740</b>

### 11.4 Overlopende passiva

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Niet vervallen rente op geldleningen	12.862	16.562
Vooruitontvangen huur	15.992	18.759
Nog te betalen bedragen projecten	1.207	4.521
Vooruitontvangen bedrag	6.660	5.660
Nog te betalen kosten	5.252	2.142
	<b>41.972</b>	<b>47.644</b>

Het vooruitontvangen bedrag ad € 6,7 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 € 1,1 miljoen. Voor ruim 1 miljoen heeft dit 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 € 76,8 miljoen. In dit bedrag is voor € 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 opgenomen. Het kredietrisico is gering. Voor € 7,3 miljoen heeft het kredietrisico betrekking op de vordering uit hoofde van de verhuurdersheffing, waarvan € 6,2 miljoen betrekking heeft op korting op de verhuurdersheffing en € 1,1 miljoen vordering op een overheidslichaam. Ook dit risico is gering. In de overige vordering is voor ruim € 4 miljoen aan nog te ontvangen subsidies opgenomen op gemeente Amsterdam. Deze subsidies zijn in 2020 reeds ontvangen. Het kredietrisico op liquide middelen bedraagt € 114,4 miljoen.

### Kredietmitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,4 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

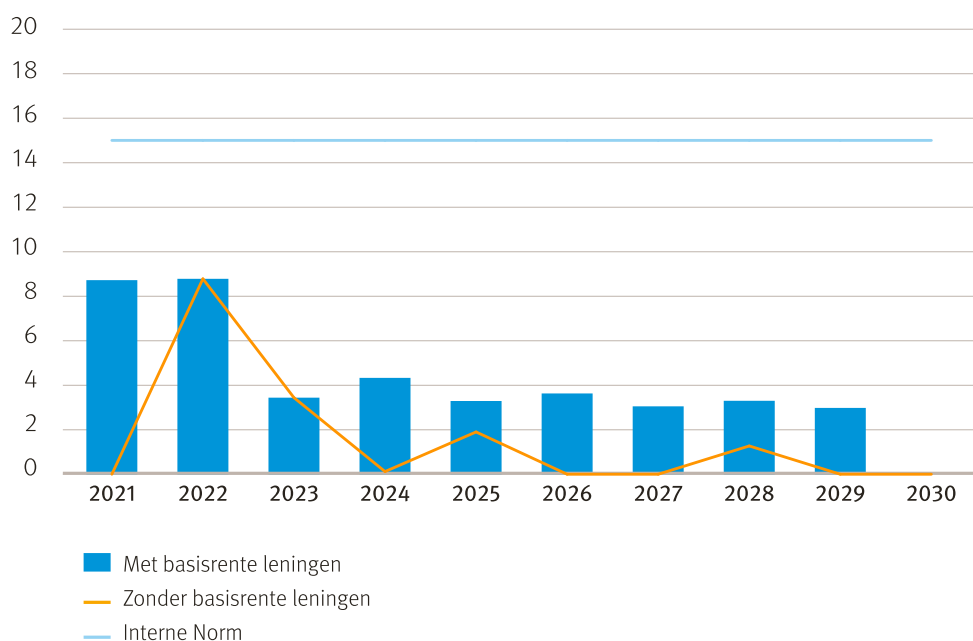
De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende 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. De Key hanteert hiervoor een norm van maximaal 15%.

Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 167,8 miljoen en € 83,2 miljoen in respectievelijk 2021 en 2022. 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:

Bedragen x € 1 miljoen	2021	2022
Renteconversie regulier		83,2
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	-	-
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	167,8	-
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>167,8</b>	<b>83,2</b>

### 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 prijrisico.

### 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:

	Leningen overheid en banken
<i>Bedragen x € 1.000</i>	
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	537.280
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	425.322
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	-
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	-
Overige	-
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>962.602</b>

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 (2019: 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 2020 € 1.982,5 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 2020. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2020 € 962,2 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 € 140,4 miljoen (2019: € 117,1 miljoen). Daarnaast is er ultimo 2020 sprake van een voorwaardelijke verplichting van € 27,9 miljoen, die in februari 2021 op basis van interne besluitvorming onvoorwaardelijk is geworden.

### Terugkoopplichten en terugkooprechten

In 2014 heeft Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. deze 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 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.

### **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 uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020 € 37,1 miljoen (2019: € 45,3 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar voor een bedrag van € 962,6 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.

### **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 woonegelegenheden 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 hoogte is gebaseerd op de kosten die de Aw begrootte voor 2020. Conform de door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedgekeurde Begroting 2020 van de Aw is de bijdrageheffing voor de kosten Aw (gecorrigeerd voor het positieve resultaat van de Aw over 2019), vastgesteld op totaal € 12.984.438,- Dit komt neer op een tarief van € 2,73 per woonelegenheden en € 0,0161 per € 1.000,- WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen.

### **Heffing voor saneringssteun**

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. De heffing voor 2020 was nihil (2019: nihil).

De minister van BZK stelt jaarlijks voor 1 oktober de hoogte vast van de saneringsheffing voor het lopende jaar. De minister doet dit op basis van een onderbouwd advies van WSW als gemandateerd saneerder.

Corporaties hoeven in 2020 geen bijdrage in het saneringsfonds te storten. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt de heffing voor dit jaar vast op € 0.

Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021-2024 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden 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 2020 gemaximeerd op EUR 294.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd. Het tarief over 2020 bedraagt 0,562%, dit tarief wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Het tarief vanaf 2021 bedraagt 0,526% voor de komende jaren.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### **Erfpachtverplichtingen**

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 0,7 miljoen (2019 € 0,9 miljoen). De canonverplichtingen lopen tot het jaar 2064.

#### **Startblok Elzenhagen-Zuid**

Woonstichting De Key heeft met de Gemeente Amsterdam een overeenkomst gesloten voor het tijdelijk huisvesten van statushouders. De gemeente verhuurt grond aan 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 De Key heeft ultimo 2020 voor een bedrag van € 4,7 miljoen exclusief BTW aan overige verplichtingen (2019: € 3,2 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>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Korter dan 1 jaar	3.936	1.399
Tussen 1 en 5 jaar	730	1.815
Langer dan 5 jaar	-	-
	<b>4.666</b>	<b>3.214</b>

### 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 rechtbank heeft inzake het beroep van Arcade tegen het besluit van de Autoriteit Woningcorporaties geoordeeld dat:

Ten eerste gekozen kan worden voor een administratieve scheiding conform artikel 49 van de Woningwet of voor een juridische scheiding conform artikel 50 van de Woningwet. Dat een hybride scheiding niet specifiek wordt uitgesloten, betekent niet dat het gebruik van een hybride scheiding is toegestaan. Daarbij acht de rechtbank van belang dat het doel van deze wetgeving het creëren van transparantie is bij het scheiden van de DAEB en niet-DAEB activiteiten van een woningcorporatie. Dit om te voorkomen dat gemeenschapsgelden oneigenlijk gebruikt worden voor commerciële activiteiten. Juist gelet op dit laatste is een hybride scheiding niet transparant. De Autoriteit Woningcorporaties en De Key hebben in 2020 een hoger beroepschrift ingediend bij de Raad van State.

In april 2021 is de zaak op een zitting behandeld. De uitspraak hieromtrent wordt medio juli 2021 verwacht. Pas na de uitspraak op dit hoger beroep ontstaat er meer zekerheid in deze zaak.

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 hoger beroep 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 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 2020

## 12 Huuropbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Netto huren DAEB	182.122	178.523
Netto huren Niet-DAEB	43.395	42.775
	<b>225.517</b>	<b>221.298</b>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-1.551	-3.007
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB	-3.135	-2.694
	<b>220.831</b>	<b>215.597</b>

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 0,18% (2019: 0,65%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,68% (2019: 0,58%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 3,09% (2019: 2,59%).

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).

Het is ons beleid is om de volledige toegestane huursom te realiseren. Bij de huurverhoging in 2020 zijn we uitgegaan van een huursomstijging van 3,1%, dat is gerealiseerd. In 2019 was de huursomstijging 2,6%.

## 13 Opbrengsten / lasten servicecontracten

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

## 14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Directe kosten verhuur en beheer	4.187	5.130
Toegerekende organisatiekosten	19.213	18.303
	<b>23.400</b>	<b>23.433</b>



## 15 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Planmatig onderhoud	27.189	16.710
Mutatieonderhoud	5.963	5.912
Reparatie- / klachtenonderhoud	16.082	15.573
Toegerekende organisatiekosten	10.411	9.831
	<b>59.646</b>	<b>48.026</b>

De stijging van het planmatig onderhoud in 2020 ten opzichte van 2019 is het gevolg van de keuzes bij het opstellen van de Meerjarenbegroting 2020. In 2019 is minder planmatig onderhoud uitgevoerd. Op basis van technische meerjaren onderhoudsplanningen en opgave van verbeterprojecten is het planmatig onderhoud in 2020 gestegen.

## 16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	600	602
Verhuurderheffing	24.949	18.294
Erfpacht	714	1.116
Verzekeringen	2.231	1.691
Belastingen	9.085	9.230
Bijdrage heffing saneringssteun	-	-
Diversen	1.043	863
	<b>38.622</b>	<b>31.796</b>

## 17 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling in 2019 betreft voornamelijk het ontwikkelrecht van het project Lieven. In 2020 zijn een tweetal oude kavel projecten administratief afgewikkeld ad € 0,6 miljoen en er zijn een tweetal reserveringen voor in het verleden opgeleverde projecten ad € 0,2 miljoen vrijgevallen.

## 18 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

### Verkopen / Taakoverdracht Zandvoort

In 2020 heeft De Key al haar bezit en volkshuisvestelijke activiteiten in de gemeente Zandvoort aan Pré Wonen overgedragen. De overdracht is per 1 december 2020 geëffectueerd in de vorm van een taakoverdracht, waarbij alle vorderingen en verplichtingen met betrekking tot de Zandvoort portefeuille per genoemde datum zijn overgedragen door middel van een activa-passiva transactie.

De transactie heeft de volgende financiële effecten:

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	LdS	Totaal
Boekwaarde vastgoedportefeuille Zandvoort	402.186	33.896	-	436.082
Investerings in 2020 vastgoedportefeuille Zandvoort	6.090	-	-	6.090
Boekwaarde grond- en ontwikkelposities Zandvoort	-	4.923	-	4.923
Vershil grondslag van de leningen op moment taakoverdracht aan Zandvoort	36.843	-	-	36.843
<b>Totaal Boekwaarde taakoverdracht portefeuille Zandvoort - a</b>	<b>445.119</b>	<b>38.819</b>	<b>-</b>	<b>483.938</b>
Totaal Boekwaarde verkoop woningen individueel	42.680	2.068	6.194	50.942
<b>Totaal Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>487.779</b>	<b>40.887</b>	<b>6.194</b>	<b>534.880</b>
Opbrengst taakoverdracht Zandvoort verrekend door middel van overdracht leningen:				
Nominale waarde van de leningen	-160.017	-34.049	-	-194.066
Vershil reële waarde en nominale waarde van de leningen op moment taakoverdracht portefeuille Zandvoort	-36.843	-	-	-36.843
<b>Opbrengst taakoverdracht portefeuille Zandvoort - b</b>	<b>-196.860</b>	<b>-34.049</b>	<b>-</b>	<b>-230.909</b>
Opbrengst verkoop woningen individueel	-58.442	-2.959	-8.480	-69.881
Verkoopkosten vastgoed	4.791	144	543	5.478
<b>Vekooppopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>-250.511</b>	<b>-36.864</b>	<b>-7.937</b>	<b>-295.312</b>
<b>Saldo - taakoverdracht Zandvoort (=a-b)</b>	<b>248.259</b>	<b>4.770</b>	<b>-</b>	<b>253.029</b>

In de boekwaarde complexmatige verkopen is voor een bedrag van circa € 483,9 miljoen aan verkopen inzake Zandvoort verantwoord.

### Langlopende schulden (zie eveneens noot 10.1)

In 2020 is als onderdeel van de taakoverdracht met Pré Wonen voor een bedrag van € 191,0 miljoen en voor een bedrag van € 3,0 miljoen opgelopen rente (in totaal een bedrag van € 194,0 miljoen) overgegaan aan leningen. Daarnaast is een bedrag van € 36,8 miljoen inzake de marktwaarde van de leningen op moment van Taakoverdracht Zandvoort verantwoord.

De gemiddelde rentevoet van de 35 leningen die Pré Wonen definitief ter overname heeft geselecteerd bedraagt afgerond 3,8% en is hoger dan de huidige markrentre. Als gevolg hiervan is de marktwaarde van deze leningen hoger dan de nominale waarde. In het proces voor de taakoverdracht is de marktwaarde van de leningen door beide partijen gezamenlijk overeengekomen middels een vooraf overeengekomen procedure.

### Overige activa en passiva

Waarborgsommen (zie eveneens noot 10.1) Pré Wonen maakt geen gebruik van waarborgsommen voor particulieren. De waarborgsommen die in het verleden door particuliere huurders zijn gestort, zijn daarom uitgekeerd aan de betreffende huurders voor een bedrag van circa € 0,6 miljoen.

### Reguliere verkopen

In 2020 zijn vanuit bestaand bezit 188 woningen, 4 niet-woningen en 42 parkeerplaatsen verkocht (2019: 170 woningen, 12 niet-woningen en 12 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 2020 circa 71,9% van de verkoopprijs van deze complexen (2019: 73,7%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

### 19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	417.036	451.018
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	73.434	87.461
	<b>490.470</b>	<b>538.479</b>

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

### 20 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.068	-6.928
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	295	-2.814
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	410	38
	<b>3.773</b>	<b>-9.704</b>

Zie voor nadere toelichting de vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

### 21 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>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lonen en salarissen	26.126	25.160
Uitzendkrachten, inleen etcetera	5.207	4.950
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.818	905
Juridische kosten	209	242
Huisvestingskosten	850	1.153
Automatiseringskosten	2.182	2.128
Advieskosten	2.528	1.979
Kantoorkosten	283	567
Vervoerskosten	885	989
Verhuurskosten	975	970
Overige algemene kosten	2.806	2.306
Administratie tarief servicekosten	-399	-369
Dekking huismeester	-793	-800
Dekking overig	-58	-67
Diverse opbrengsten	-1.085	-1.289
	<b>41.533</b>	<b>38.824</b>

Organisatiekosten toegerekend aan:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Totale organisatiekosten	41.533	38.824
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-19.213	-18.303
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-10.411	-9.831
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-1.506	-1.256
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-1.144	-1.092
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-6.880	-5.569
Overige organisatiekosten	-2.378	-2.773
	-	-

### Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 313 (2019: 297). In de dochtermaatschappijen waren er in 2020 gemiddeld 4 werkzaam (2019: 4). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2019: idem). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

<i>Gemiddeld aantal werknemers</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Directie en staf	75	68
Financiën & Control	28	30
Wonen	167	156
Vastgoed	47	47
	<b>317</b>	<b>301</b>

## Lonen en salarissen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2020	2019
Salarissen	18.797	17.218
Sociale lasten	2.811	2.858
Pensioenen	3.042	2.692
Overige personeelskosten	1.476	2.392
	<b>26.126</b>	<b>25.160</b>

### 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 2020 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 109,4%. Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2020 (evenals ultimo 2019) lager was dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een pensioenfonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2020 heeft SPW een reservetekort (idem ultimo 2019). 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 dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

## 22 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2020	2019
Andere rentebaten	1.871	2.283
	<b>1.871</b>	<b>2.283</b>

In de rentebaten is € 1,7 miljoen (2019: € 2,1 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten verantwoord.

## 23 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2020	2019
Rentelasten	-45.808	-47.191
Soortgelijke kosten	-287	-242
	<b>-46.095</b>	<b>-47.433</b>

## 24 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>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Acute belastinglast fiscale eenheid	-	-15.141
Acute belastinglast buiten fiscale eenheid	-	-313
Mutaties latente belastingen	28.071	44.244
Correcties voorgaande periode	16.899	6.886
	<b>44.970</b>	<b>35.676</b>

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). De acute belastinglast voor de fiscale eenheid in de winst-en-verliesrekening over 2020 bedraagt € 0,0 miljoen ofwel 0% van het resultaat vóór belastingen (2019: 2,6%).

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>2020</b>
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening	305.947
Vennootschappen/stichting buiten fiscale eenheid Vpb	427
Resultaat voor belastingen de fiscale eenheid	<b>305.520</b>
Af:	
Fiscaal geen waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	495.892
Bedrijfseconomisch verkoopresultaat onroerende zaken	-239.336
Fiscale afschrijving op MVA ten dienste van exploitatie	-616
Fiscale lagere afschrijving op MVA in exploitatie	3.960
Fiscaal hogere onderhoudslasten	1.514
Mutatie fiscale voorziening groot onderhoud	8.340
Fiscaal verlies op leningen taakoverdracht Zandvoort	37.450
Fiscaal afboeking RVV op investeringen	6.180
Dotatie aan de herinvesteringsreserve	34.026
Totaal	<b>347.411</b>
Bij:	
Gemengde kosten	
Fiscale boekwinst verkoop onroerend goed	72
Voortgewentelde rente o.b.v. art. 15b vpb	-166.733
EIA / MIA	43.968
Totaal	-852
	<b>-123.545</b>
Belastbaar bedrag	<b>-165.436</b>
Af: Verliescompensatie	-
<b>Acuut belastbaar bedrag</b>	<b>-165.436</b>
<b>Acute belastinglast</b>	<b>-</b>

Voor een toelichting op de actieve latente belastingen wordt verwezen naar Financiële vaste activa.

Het verrekenbaar verlies ultimo 2020 bedraagt € 298,9 miljoen (2019: € 0,0 miljoen). De opbouw van het verrekenbaar verlies over de jaren kan als volgt worden weergegeven:

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>2020</b>
Verrekenbaar verlies ultimo 2016	-61.691
Resultaat boekjaar 2017	18.940
Resultaat boekjaar 2018	-139.970
Resultaat boekjaar 2019	49.255
Resultaat boekjaar 2020	-165.437
<b>Verrekenbaar verlies ultimo 2020</b>	<b>-298.903</b>

## 25 Resultaat deelnemingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	3.022	-338
IJ-mij beheer B.V.	-	2
VvE Beheer Amsterdam B.V.	231	239
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	-1.255	-72
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	-309	53
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	-432	173
VOF Deo Terrein	-	-
IJburgermaatschappij C.V.	-	9
	<b>1.257</b>	<b>66</b>

## 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>	<b>KPMG 2020</b>
Onderzoek van de jaarrekening 2020	404
Andere controleopdrachten	41
	<b>445</b>

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>KPMG 2019</b>
Onderzoek van de jaarrekening 2019	418
Andere controleopdrachten	30
	<b>448</b>

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 2020 (2019) 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.

## 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:

### Transactie Zandvoort

In de winst- en verliesrekening is onder de post verkoopopbrengsten de taakoverdracht van het bezit in Zandvoort aan een andere corporatie opgenomen. Tegenover de overdracht van het bezit en een grondpositie, staat de overname van een deel van de lening portefeuille. Dit heeft niet geleid tot een bijbetaling in liquide middelen.

### 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

De investeringen in vastgoed in ontwikkelingen in de balans zijn hoger dan de gerealiseerde uitgaande kasstroom. Dit wordt veroorzaakt door de nog te betalen bedragen aan leveranciers ultimo 2020.

## 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 2020 (na resultaatbestemming)

## Activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Vaste activa</b>		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	5.043.438	5.006.298
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	555.609	549.958
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	123.693	86.897
	<b>5.722.740</b>	<b>5.643.153</b>
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	25.922	17.044
<i>Financiële vaste activa</i>		
2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	401.558	364.468
2.2 Andere deelnemingen	4.863	1.841
2.3 Latente belastingvorderingen	44.710	14.625
2.4 Leningen u/g	19.000	39.000
2.5 Overige vorderingen	1.065	1.108
	<b>471.197</b>	<b>421.042</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>6.219.859</b>	<b>6.081.239</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Vorraden</i>		
3.1 Overige voorraden	3.221	8.059
	<b>3.221</b>	<b>8.059</b>
<i>Vorderingen</i>		
4.1 Huurdebiteuren	2.055	1.721
4.2 Vorderingen groepsmaatschappijen	29.316	26.687
Belastingen en premies sociale verzekering	15.143	
4.3 Overige vorderingen	3.078	7.497
4.4 Overlopende activa	50.149	51.583
	<b>99.741</b>	<b>87.488</b>
5.0 <i>Liquide middelen</i>	89.278	110.830
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>192.240</b>	<b>206.377</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.412.099</b>	<b>6.287.616</b>

## Passiva

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Eigen vermogen</i>		
6.1 Herwaarderingsreserve	4.062.934	3.959.636
6.2 Wettelijke en statutaire reserves	117.719	94.090
6.3 Overige reserves	1.195.286	972.510
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>5.375.939</b>	<b>5.026.236</b>
<i>Voorzieningen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.775	6.935
7.1 Voorziening deelnemingen	7.531	7.414
Overige voorzieningen	864	1.087
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>10.169</b>	<b>15.436</b>
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden aan banken	948.226	1.152.902
8.1 Overige schulden	6.089	6.131
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>954.315</b>	<b>1.159.033</b>
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan banken	14.376	25.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.455	1.320
9.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.044	16.602
9.2 Overige schulden	3.762	3.614
9.3 Overlopende passiva	33.039	40.375
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>71.676</b>	<b>86.911</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>6.412.100</b>	<b>6.287.616</b>

# Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020

<i>Bedragen x € 1.000</i>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
10	Huuropbrengsten	205.311	200.319
	Opbrengsten servicecontracten	14.724	18.571
	Lasten servicecontracten	-14.042	-17.768
11	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-22.177	-22.463
12	Lasten onderhoudsactiviteiten	-56.297	-45.015
13	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-37.141	-30.473
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>90.377</b>	<b>103.171</b>
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	11.148
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	589	-1.743
	<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>589</b>	<b>9.405</b>
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	287.376	76.338
	Toegerekende organisatiekosten	-1.407	-1.206
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-528.686	-67.294
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-242.718</b>	<b>7.838</b>
14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	460.574	495.888
15	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.205	-9.742
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>463.780</b>	<b>486.146</b>
16	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.998</b>	<b>-2.752</b>
	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-2.505</b>	<b>-2.291</b>
	<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>307.526</b>	<b>601.517</b>
17	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.663	3.415
18	Rentelasten en soortgelijke kosten	-45.940	-47.416
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-43.276</b>	<b>-44.001</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>264.250</b>	<b>557.516</b>
19	Belastingen	45.459	34.456
20	Resultaat deelneming	39.995	50.362
	<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>349.703</b>	<b>642.334</b>

# Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2020

## Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2020 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 toelicht, 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 2018 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 2020

## Vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Aanschafprijs	1.410.460	1.354.953	232.166	215.378
Cumulatieve waardeveranderingen	3.595.838	3.182.389	317.792	291.815
<b>Marktwaarde per 1 januari</b>	<b>5.006.298</b>	<b>4.537.342</b>	<b>549.958</b>	<b>507.193</b>
Mutaties in het boekjaar				
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	45.423	57.006	199	1.875
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	15.743	19.155	2.001	2.490
Herclassificatie beheerkantoren naar onroerende zaken ten dienste van exploitatie	931			
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	5.216	-	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen	-445.879	-67.097	-35.870	-2.803
Waardeverandering	417.602	451.125	42.641	44.754
Sfeerovergangen	3.320	3.551	-3.320	-3.551
	<b>37.140</b>	<b>468.956</b>	<b>5.651</b>	<b>42.765</b>
Aanschafprijs	1.371.756	1.410.460	206.553	232.166
Cumulatieve waardeverminderingen	3.671.682	3.595.838	349.056	317.792
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>5.043.438</b>	<b>5.006.298</b>	<b>555.609</b>	<b>549.958</b>

### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Aanschafprijs	89.282	76.630
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.320	-2.392
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>79.962</b>	<b>74.238</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	84.628	71.533
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-45.739	-58.881
Waardeverandering	3.068	-6.928
	<b>41.957</b>	<b>5.724</b>
Aanschafprijs	128.169	89.282
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.251	-9.320
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>121.918</b>	<b>79.962</b>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	123.693	86.897
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-1.775	-6.935
	<b>121.918</b>	<b>79.962</b>

### Financiële vaste activa

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

Bedragen x € 1.000	2.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	2.2 Andere deelnemingen	2.3 Latente belasting- vordering	2.4 Leningen u/g	2.5 Overige vorderingen	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2020</b>	<b>364.468</b>	<b>1.841</b>	<b>14.625</b>	<b>39.000</b>	<b>1.108</b>	<b>421.042</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>						
Aflossingen / overboeking naar vlottende activa	-	-	-	-20.000	-	-20.000
Resultaat deelnemingen	37.090	3.022	-	-	-	40.112
Dotatie voorziening	-	-	30.085	-	-43	30.042
Mutatie voorziening deelneming	-	-	-	-	-	-
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2020</b>	<b>401.558</b>	<b>4.863</b>	<b>44.710</b>	<b>19.000</b>	<b>1.065</b>	<b>471.197</b>

De post 'leningen u/g' bestaat uit een lening aan Lieven de Stad van in totaal € 19,0 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 2020 € 48,0 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 2020. 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 2020 € 39,0 miljoen. Het kortlopende deel hiervan ad € 19,0 miljoen is opgenomen als kortlopende vorderingen.

## 2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Vestigings- plaats	Aandeel	2020	2019
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%	401.558	364.468
Far West Holding B.V. (in liquidatie)	Amsterdam	100,00%	-	-
			<b>401.558</b>	<b>364.468</b>

Voor de negatieve deelnemingswaarde van Far West Holding B.V. is een voorziening gevormd aan de passief zijde van de balans, onder aftrek van rekening courant verhoudingen. Zie de post voorziening deelnemingen in de balans.

## 2.2 Andere deelnemingen

	Vestigings- plaats	Aandeel	2020	2019
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	33,28%	4.617	1.595
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	1)	15	15
			<b>4.863</b>	<b>1.841</b>

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

## 3.1 Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Kosten grond- en ontwikkelposities	3.462	8.839
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-314	-839
Onderhoudsmaterialen	73	59
	<b>3.221</b>	<b>8.059</b>

De mutatie in de kosten grond- en ontwikkelposities wordt met name veroorzaakt doordat de grondpositie is overgedragen als onderdeel van de taakoverdracht van de portefeuille in Zandvoort.

## Vorderingen

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

## 4.1 Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2020	2019
Huurdebiteuren	3.842	3.659
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.786	-1.938
	<b>2.055</b>	<b>1.721</b>

## 4.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lieven de Stad B.V.	25.643	23.151
Far West Holding B.V.	31	30
Far West Projecten B.V.	3.642	3.506
	<b>29.316</b>	<b>26.687</b>

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% (2019: 1,83%), met uitzondering van de rekening-courant positie met Lieven de Stad B.V.. Hier wordt geen rente in rekening gebracht.

## 4.3 Overige vorderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Debiteuren	2.636	2.360
Nog te ontvangen subsidiebedragen	367	5.012
Overige vorderingen	75	125
	<b>3.078</b>	<b>7.497</b>

## 4.4 Overlopende activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's	40.700	39.868
Nog te verrekenen korting verhuurdersheffing	7.250	9.810
Overig	2.199	1.905
	<b>50.149</b>	<b>51.583</b>

## 5.0 Liquide middelen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vrij opneembare banktegoeden	89.278	110.830
	<b>89.278</b>	<b>110.830</b>



## 6 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>Herwaarderings- reserve</b>	<b>Wettelijke en statutaire reserves</b>	<b>Overige reserves</b>	<b>Totaal</b>
<i>Stand per 1 januari 2019</i>	3.539.854	58.016	786.032	4.383.902
Effect stelselwijziging	-	-	-	-
	<b>3.539.854</b>	<b>58.016</b>	<b>786.032</b>	<b>4.383.902</b>
<i>Mutaties in het boekjaar 2019</i>				
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvesteringen	-23.874	-	23.874	-
Resultaat boekjaar	443.656	36.074	162.604	642.334
	<b>419.782</b>	<b>36.074</b>	<b>186.478</b>	<b>642.334</b>
Stand per 1 januari 2020	3.959.636	94.090	972.510	5.026.236
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	-347.048	-1.154	348.202	-
Resultaat boekjaar	450.346	24.783	-125.426	349.703
<b>BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2020</b>	<b>4.062.934</b>	<b>117.719</b>	<b>1.195.286</b>	<b>5.375.939</b>

Aansluiting geconsolideerd eigen vermogen met het enkelvoudige eigen vermogen:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Eigen vermogen volgens geconsolideerde balans</b>	5.418.972	5.068.055
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-43.033	-41.819
<b>Eigen vermogen volgens enkelvoudige balans</b>	<b>5.375.939</b>	<b>5.026.236</b>
<b>Netto resultaat volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening</b>	350.917	647.001
Resultaat van in consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-1.214	-4.667
<b>Netto resultaat volgens enkelvoudige winst- en verliesrekening</b>	<b>349.703</b>	<b>642.334</b>

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 € 25,6 miljoen (2019: € 27,4 miljoen).

De toegelaten instelling heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen.

### 6.1 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.

### 6.2 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 € 117,7 miljoen (2019: € 94,1 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.

### 6.3 Overige reserve

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	972.510	786.032
Resultaat boekjaar	-	162.604
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvesteringen	348.202	23.874
Aanpassing herwaarderingsreserve	-125.426	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.195.286</b>	<b>972.510</b>

### Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2020 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 € 349,7 miljoen wordt voorgesteld € 450,3 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen, € 24,8 miljoen ten gunste van de wettelijke en statutaire reserves te brengen en het restant negatieve saldo ad € 125,4 miljoen te onttrekken aan de overige reserves.

### Beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal € 4,1 miljard aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 4,0 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 € 3,6 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 huurstijgingen 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## 7.1 Voorziening deelnemingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	7.414	7.287
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toevoegingen	118	127
Onttrekkingen	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.531</b>	<b>7.414</b>

De voorziening deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Far West Holding B.V. (in liquidatie).

## 8.1 Overige schulden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	6.131	5.483
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Vermeerdering waarborgsommen	1.876	648
Vermindering waarborgsommen	-1.918	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>6.089</b>	<b>6.131</b>

## Kortlopende schulden

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

## 9.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Omzetbelasting	7.533	4.579
Vennootschapsbelasting	-	10.629
Loonheffing	1.188	1.101
Premies sociale verzekeringen	-	3
Pensioenpremie	323	290
	<b>9.044</b>	<b>16.602</b>

## 9.2 Overige schulden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Te verrekenen met bewoners	3.756	3.611
Overige schulden	6	3
	<b>3.762</b>	<b>3.614</b>

## 9.3 Overlopende passiva

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Niet vervallen rente op geldleningen	12.862	16.562
Vooruitontvangen huur	15.008	17.817
Nog te betalen bedragen projecten	1.207	3.989
Nog te betalen kosten	3.962	2.007
	<b>33.039</b>	<b>40.375</b>

## 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 2020

## 10 Huuropbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Netto huren DAEB	182.122	178.523
Netto huren Niet-DAEB	27.552	27.180
	<b>209.674</b>	<b>205.703</b>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-1.551	-3.007
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB	-2.812	-2.377
	<b>205.311</b>	<b>200.319</b>

## 11 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Directe kosten verhuur en beheer	2.964	4.942
Toegerekende organisatiekosten	19.213	17.521
	<b>22.177</b>	<b>22.463</b>

## 12 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Planmatig onderhoud	25.428	15.451
Mutatieonderhoud	5.707	5.765
Reparatie- / klachtenonderhoud	15.216	14.475
Toegerekende organisatiekosten	9.946	9.324
	<b>56.297</b>	<b>45.015</b>

## 13 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	600	602
Verhuurderheffing	24.168	17.561
Erfpacht	692	1.111
Verzekeringen	2.076	1.549
Belastingen	8.597	8.792
Diversen	1.009	858
	<b>37.141</b>	<b>30.473</b>

## 14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	417.036	451.018
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	43.538	44.870
	<b>460.574</b>	<b>495.888</b>

## 15 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.068	-6.928
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	138	-2.814
	<b>3.205</b>	<b>-9.742</b>

## 16 Overige organisatiekosten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lonen en salarissen	25.682	24.730
Uitzendkrachten, inleen etcetera	5.207	4.945
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.818	875
Juridische kosten	199	341
Huisvestingskosten	818	1.129
Automatiseringskosten	2.182	2.128
Advieskosten	2.501	1.972
Kantoorkosten	461	553
Vervoerskosten	885	986
Verhuurskosten	976	961
Overige algemene kosten	-1.428	2.059
Administratie tarief servicekosten	-380	-354
Dekking huismeester	768	-786
Dekking overig	-66	-66
Diverse opbrengsten	-1.886	-2.084
	<b>37.737</b>	<b>37.389</b>

Organisatiekosten toegerekend aan:

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Totale organisatiekosten	37.737	37.389
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-19.213	-17.521
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-9.946	-9.324
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-1.407	-1.206
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-1.144	-1.092
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-4.028	-5.494
Overige organisatiekosten	-1.998	-2.752
	-	-

## 17 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andere rentebaten	2.663	3.415
	<b>2.663</b>	<b>3.415</b>

## 18 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentelasten	-45.653	-47.174
Soortgelijke kosten	-287	-242
	<b>-45.940</b>	<b>-47.416</b>

## 19 Belastingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Acute belastinglast	-	-13.864
Mutaties tijdelijke verschillen	30.061	42.015
Correcties voorgaande periode	15.398	6.305
	<b>45.459</b>	<b>34.456</b>

## 20 Resultaat deelnemingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Far West Holding B.V.	-118	-125
IJburgermaatschappij C.V.	-	-1
IJ-mij beheer B.V.	-	2
Lieven de Stad B.V.	37.090	50.825
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	3.022	-339
	<b>39.995</b>	<b>50.362</b>

## 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>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salarissen	18.491	16.911
Sociale lasten	2.758	2.815
Pensioenen	2.985	2.644
Overige personeelskosten	1.448	2.360
	<b>25.682</b>	<b>24.730</b>

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 313 (2019: 297). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is al volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

<i>Gemiddeld aantal werknemers</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Directie en staf	74	67
Financiën & Control	28	30
Wonen	164	153
Vastgoed	47	47
	<b>313</b>	<b>297</b>

## 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 De Key. Het voor Woonstichting De Key toepasselijke bezoldigingsmaximum voor bestuurders is in 2020 € 201.000,-. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. De Key heeft zijn activiteiten in de gemeente Amsterdam, Diemen en Zandvoort voor het bepalen van de klasse indeling (jaar 2018). 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 2020, 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 2020 is geen sprake van een overschrijding, noch een 'optische' overschrijding.

De hieronder genoemde bedragen toezichthoudende topfunctionarissen zijn exclusief BTW.



## Wet normering topinkomens 2020

<i>Bedragen x € 1</i>	L. Bobbe	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersma
<i>Functiegegevens</i>	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
<b>Subtotaal</b>	<b>200.988</b>	<b>180.894</b>	<b>177.127</b>	<b>180.895</b>
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.
<b>TOTAAL BEZOLDIGING 2020</b>	<b>200.988</b>	<b>180.894</b>	<b>177.127</b>	<b>180.895</b>
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.

## Wet normering topinkomens 2019

<i>Bedragen x € 1</i>	<b>L. Bobbe</b>	<b>A.J. van der Schaft</b>	<b>C.J. Medik</b>	<b>E.H.P. Siersma</b>
<i>Functiegegevens</i>	<b>Algemeen directeur- bestuurder</b>	<b>Directeur Wonen</b>	<b>Directeur Financiën &amp; Control</b>	<b>Directeur Vastgoed</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2019	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
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	174.035	150.725	142.612	152.711
Beloningen betaalbaar op termijn	23.122	23.865	23.287	21.886
<b>Subtotaal</b>	<b>197.157</b>	<b>174.590</b>	<b>165.899</b>	<b>174.597</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000	194.000	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>TOTAAL BEZOLDIGING 2019</b>	<b>197.157</b>	<b>174.590</b>	<b>165.899</b>	<b>174.597</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Bedrag ad € 3.162 bruto is in 2019 uitbetaald, echter dit betreft restant bezoldiging over 2018		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

	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. Letter- Stomphorst
<i>Bedragen x € 1</i>						
<i>Functiegegevens</i>	<b>Voorzitter</b>	<b>Vice- voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
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.

	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. Letter- Stomphorst
<i>Bedragen x € 1</i>						
<i>Functiegegevens</i>	<b>Voorzitter</b>	<b>Vice- voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2019	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	25.600	17.344	17.100	17.100	17.100	17.100
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400	19.400
-/- 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 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 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 2020 (na resultaatbestemming)

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>DAEB 2020</b>	<b>Niet-DAEB 2020</b>	<b>DAEB 2019</b>	<b>Niet-DAEB 2019</b>
<b>Vaste activa</b>				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	5.043.438	-	5.006.298	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	555.609	-	549.958
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	121.559	2.134	85.523	1.374
	<b>5.164.996</b>	<b>557.743</b>	<b>5.091.821</b>	<b>551.332</b>
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	25.922	-	8.854	8.190
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	917.692	401.558	828.183	364.468
Vordering op groepsmaatschappijen	73.288	19.000	127.837	39.000
Andere deelnemingen	-	4.863	-	1.841
Latente belastingvorderingen	43.417	1.293	13.332	1.293
Overige vorderingen	-	1.065	-	1.108
	<b>1.034.398</b>	<b>427.778</b>	<b>969.352</b>	<b>407.710</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>6.225.316</b>	<b>985.522</b>	<b>6.070.027</b>	<b>967.232</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Voorraden</i>				
Overige voorraden	73	3.148	59	8.000
	<b>73</b>	<b>3.148</b>	<b>59</b>	<b>8.000</b>
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	1.667	388	1.544	177
Vorderingen groepsmaatschappijen	31.321	23.675	36.881	19.739
Belastingen en premies sociale verzekeringen	19.393	-	-	-
Overige vorderingen	3.059	19	7.451	46
Overlopende activa	47.174	3.039	48.868	2.715
	<b>102.614</b>	<b>27.121</b>	<b>94.744</b>	<b>22.677</b>
<i>Liquide middelen</i>	71.982	17.296	104.736	6.094
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>174.669</b>	<b>47.566</b>	<b>199.539</b>	<b>36.771</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.399.985</b>	<b>1.033.087</b>	<b>6.269.566</b>	<b>1.004.003</b>

per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)

<i>x € 1.000</i>	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
<i>Eigen vermogen</i>				
Herwaarderingsreserve	3.702.546	360.388	3.467.102	492.534
Wettelijke en statutaire reserves	478.107	117.720	586.624	94.090
Overige reserves	1.195.286	439.585	972.510	241.559
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>5.375.939</b>	<b>917.692</b>	<b>5.026.236</b>	<b>828.183</b>
<i>Voorzieningen</i>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.775	-	6.935	-
Voorziening deelnemingen	-	7.531	-	7.414
Overige voorzieningen	864	-	869	218
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>2.638</b>	<b>7.531</b>	<b>7.804</b>	<b>7.632</b>
<i>Langlopende schulden</i>				
Schulden aan banken	948.226	73.288	1.152.902	127.837
Overige schulden	3.608	2.481	3.694	2.437
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>951.834</b>	<b>75.769</b>	<b>1.156.596</b>	<b>130.274</b>
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan banken	14.376	-	25.000	-
Schulden aan leveranciers	11.370	85	1.333	-13
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	25.681	-	29.933
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.044	4.250	10.931	5.671
Overige schulden	3.551	276	3.334	280
Overlopende passiva	31.233	1.803	38.332	2.043
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>69.574</b>	<b>32.094</b>	<b>78.930</b>	<b>37.914</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>6.399.985</b>	<b>1.033.087</b>	<b>6.269.566</b>	<b>1.004.003</b>

# Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2020

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
Huuropbrengsten	180.572	24.740	175.516	24.803
Opbrengsten servicecontracten	14.187	537	17.899	672
Lasten servicecontracten	-13.523	-519	-17.185	-583
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-19.318	-2.859	-18.932	-3.531
Lasten onderhoudsactiviteiten	-50.835	-5.463	-41.099	-3.916
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-35.432	-1.710	-28.831	-1.642
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>75.651</b>	<b>14.726</b>	<b>87.368</b>	<b>15.803</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	11.148
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	589	-367	-1.376
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>589</b>	<b>-367</b>	<b>9.772</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	266.833	53.486	92.307	18.789
Toegerekende organisatiekosten	-1.378	-29	-1.164	-42
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-500.833	-57.227	-76.091	-16.543
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-235.378</b>	<b>-3.770</b>	<b>15.052</b>	<b>2.204</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	419.820	40.251	449.454	37.016
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	138	-6.928	-2.814
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>419.820</b>	<b>40.388</b>	<b>442.526</b>	<b>34.202</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.376</b>	<b>-622</b>	<b>-2.780</b>	<b>28</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-2.326</b>	<b>-179</b>	<b>-2.096</b>	<b>-195</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.389	1.050	6.068	1.394
Rentelasten en soortgelijke kosten	-45.892	-2.823	-47.416	-4.047
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-41.503</b>	<b>-1.773</b>	<b>-41.348</b>	<b>-2.653</b>
Resultaat voor belastingen	214.889	49.360	498.355	59.161
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	45.305	154	31.305	3.151
Resultaat deelneming	89.509	39.995	112.674	50.362
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>349.703</b>	<b>89.509</b>	<b>642.334</b>	<b>112.674</b>

# Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2020

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huurontvangsten	179.991	25.032	176.144	24.806
Vergoedingen	14.516	550	16.586	809
Overige bedrijfsontvangsten	1.116	-	423	-
Ontvangen interest	2.901	937	3.766	1.413
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>198.524</b>	<b>26.519</b>	<b>196.919</b>	<b>27.028</b>
Erfpacht	-777	-596	-681	-505
Betalingen aan werknemers	-25.110	-	-23.770	-
Onderhoudsuitgaven	-42.912	-3.493	-36.271	-2.637
Overige bedrijfsuitgaven	-34.213	-7.510	-37.277	-5.133
Betaalde interest	-46.552	-2.824	-47.488	-4.084
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-210	-	437	-325
Verhuurderheffing	-21.597	-11	-28.301	-7
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.108	-200	-864	-203
Vennootschapsbelasting	-7.578	-1.421	-2.410	-1.464
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-180.057</b>	<b>-16.054</b>	<b>-176.625</b>	<b>-14.358</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>18.467</b>	<b>10.464</b>	<b>20.294</b>	<b>12.670</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	70.438	20.410	87.668	19.782
Verkoopontvangsten grond <sup>1)</sup>	-8.647	9.475	9.660	-
<b>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</b>	<b>61.791</b>	<b>29.884</b>	<b>97.328</b>	<b>19.782</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	-50.367	-1.164	-37.485	-680
Verbeteruitgaven	-18.627	-1.452	-16.468	-2.303
Aankoop	-35.287	-17.278	-45.348	-18.137
Sloopuitgaven	-988	-	296	-
Investerings overig	-8.231	-436	-2.122	-1.538
<b>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</b>	<b>-113.500</b>	<b>-20.329</b>	<b>-101.127</b>	<b>-22.658</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-51.709</b>	<b>9.556</b>	<b>-3.799</b>	<b>-2.876</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten verbindingen	-	16.200	707	41.100
Ontvangsten overig	25.030	-	66.000	-
Uitgaven verbindingen	-26	-75	-25.118	-665
Uitgaven overig	-28	-	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>24.976</b>	<b>16.125</b>	<b>41.589</b>	<b>40.435</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-26.733</b>	<b>25.681</b>	<b>37.790</b>	<b>37.559</b>



<i>Bedragen x € 1.000</i>	<b>DAEB 2020</b>	<b>Niet-DAEB 2020</b>	<b>DAEB 2019</b>	<b>Niet-DAEB 2019</b>
Financieringsactiviteiten				
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-24.836	-	-23.169	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-25.000	-	-66.000
Kasstroom uit financieringsuitgaven	-24.836	-25.000	-23.169	-66.000
Toename (afname) van geldmiddelen	-33.102	11.145	34.915	-15.771
Wijziging kortgeld	347	58	249	-5
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	104.736	6.094	69.572	21.870
Liquide middelen per 31 december	71.982	17.296	104.736	6.094
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-32.754</b>	<b>11.202</b>	<b>35.164</b>	<b>-15.776</b>

1) *In de verlies- en winstrekening is onder de post verkoopopbrengsten de taakoverdracht van het bezit in Zandvoort aan een andere corporatie opgenomen. Tegenover de overdracht van het bezit en een grondpositie staat de overname van een deel van de leningenportefeuille. Dit heeft niet geleid tot een bijbetaling in liquide middelen.*

### Toelichting aard van niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonstichting 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, 25 juni 2021*

algemeen directeur-bestuurder  
Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

Karin Verdooren

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

H. M. Amman  
E. Spek  
R.T. Kervezee  
E. Letter-Stomphorst  
J.D. Hooi  
R.N. Nurmohamed

# 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 2020

### ***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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020 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 2020;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; 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 2020 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 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 63 miljoen
- 1% van de totale activa

#### Groepscontrole

- 99% van totale activa
- 99% van totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten

#### Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

#### Oordeel

Goedkeurend

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 63 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 waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 4,7 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voorts hebben wij een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2020 opgenomen materialiteitsgrenzen.

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 3,15 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 235 duizend 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.

### ***Onze focus op het risico van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving***

#### ***Onze doelstellingen***

De doelstellingen van onze controle op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving zijn:

Met betrekking tot fraude:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden ter verkrijging van voldoende en geschikte controle-informatie; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle wordt geïdentificeerd.

Met betrekking tot het niet-naleven van wet- en regelgeving:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten als gevolg van het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- het verkrijgen van een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel, geen afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of fouten, rekening houdend met het toepasselijke wet- en regelgevingskader.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving berust bij het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen. We verwijzen naar het hoofdstuk risicoparagraaf van het bestuursverslag waarin de risico-inschatting door het bestuur is opgenomen.

### *Onze risicobeoordeling*

Als onderdeel van onze risico-inschattingswerkzaamheden hebben wij frauderisicofactoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaglegging, het oneigenlijk toe-eigenen van activa en het risico op omkoping en corruptie in acht genomen.

Wij hebben, mede gebaseerd op een sector brede evaluatie met onze forensische specialisten, de frauderisicofactoren geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Daarnaast hebben we werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben we het bestuur en de Raad van Commissarissen verzocht om inlichtingen te verstrekken omtrent de naleving van dergelijke wet- en regelgeving en hebben we correspondentie, indien van toepassing, met vergunningverlenende en regelgevende autoriteiten geïnspecteerd, waaronder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties.

De potentiële impact van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.

Ten eerste is de toegelaten instelling onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, inclusief belastingen en financiële verslaglegging. Wij hebben de mate waarin aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan vastgesteld als onderdeel van onze controlewerkzaamheden voor de relevante elementen in de jaarrekening en derhalve zijn er geen aanvullende controlewerkzaamheden nodig.

Ten tweede is de toegelaten instelling onderhevig aan diverse wet- en regelgeving waarbij niet-voldoen aan deze wet- en regelgeving indirect van invloed kan zijn op de jaarrekening ten aanzien van elementen verantwoord of toegelicht in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld als gevolg van het ontvangen van boetes of claims. Wij hebben de volgende categorieën geïdentificeerd als wetgeving die indirect, redelijkerwijs een materiële impact op de jaarrekening zou kunnen hebben:

- Woningwet; en
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

In overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's:

- het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management (een verondersteld risico); en
- de niet-zakelijk totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.

We hebben het, in de Nederlandse controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd, omdat wij op basis van onze werkzaamheden geen gebeurtenissen of omstandigheden met betrekking tot de opbrengstverantwoording hebben geïdentificeerd die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen.

Geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving zijn besproken binnen het controleteam en wij bleven alert op aanwijzingen voor fraude en/of het niet-voldoen aan wet- en of regelgeving gedurende de controle.

Bij al onze controles hebben we aandacht besteed aan het risico dat het management de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt, inclusief een evaluatie van aanwijzingen van mogelijke tendenties van het management, wat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude kan betekenen.

We verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', met hierin onze aanpak met betrekking tot gebieden met een hoger risico vanwege schattingen waarbij het management zich baseert op significante oordeelsvorming.

We hebben onze risico-inschatting en controleaanpak gecommuniceerd aan het bestuur en de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden verschillen van een specifiek forensisch fraudeonderzoek, dat vaak een meer diepgaand karakter heeft.

### *Onze controlewerkzaamheden*

We hebben de volgende controlewerkzaamheden (niet uitputtend) uitgevoerd om in te spelen op de ingeschatte risico's:

- We hebben de opzet en het bestaan getoetst van de interne beheersingsmaatregelen die de frauderisico's dienen te mitigeren. In het geval van tekortkomingen in de fraude-mitigerende interne beheersingsmaatregelen, hebben we aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden verricht welke zijn ingericht aan de hand van onze risico-inschatting.
- We hebben data-analyses uitgevoerd op journaalposten en we hebben de belangrijkste schattingen beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke tendenties van het management van de toegelaten instelling, inclusief het uitvoeren van retrospectieve beoordelingen van schattingen van het voorgaande boekjaar. Waar we gevallen van onverwachte journaalposten, journaalposten met een hoger risico of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Het beoordelen van zaken die zijn gerapporteerd via het incidentenregister, de klokkenluidersregeling en/of overige klachtenprocedures van de toegelaten instelling en indien van toepassing de resultaten van het onderzoek door het management naar deze zaken.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het hanteren van een lagere grenswaarde bij het uitvoeren van een deelwaarneming.
- We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en geëvalueerd of bevindingen, dan wel afwijkingen indicatief waren voor fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Indien dit het geval was, hebben wij onze beoordeling van de relevante risico's en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
- We hebben controle-informatie verkregen met betrekking tot de naleving van die bepalingen van de wet- en regelgeving waarvan algemeen wordt aangenomen dat ze een direct effect hebben op de bepaling van materiële bedragen en toelichtingen in de jaarrekening.

We merken op dat onze controle is gebaseerd op de procedures die zijn beschreven in overeenstemming met de toepasselijke Nederlandse controlestandaarden. Naast de vereisten uit de Nederlandse controlestandaarden hebben we de volgende aanvullende procedure uitgevoerd:

- In het licht van mogelijke risico's op het gebied van belangenverstrengeling hebben wij nevenfuncties van het bestuur en/of andere medewerkers geëvalueerd en hebben daarbij aandacht besteed aan de goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben geleid tot een 'kernpunt van de controle'. We verwijzen naar het kernpunt van de controle 'Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen', met hierin onze aanpak.

Verder merken we op dat onze controle niet primair is opgezet om fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te detecteren en dat het management verantwoordelijk is voor de opzet van een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude, waaronder het voldoen aan wet- en regelgeving.

Hoe minder direct de gevolgen van het niet-voldoen aan indirecte wet- en regelgeving (onregelmatigheden) zijn op gebeurtenissen en transacties die in de jaarrekening tot uitdrukking komen, hoe minder waarschijnlijk het is dat de inherent beperkte controlewerkzaamheden, zoals vereist door de Nederlandse controlestandaarden, dit zouden identificeren. Bovendien bestaat er, zoals bij elke controle, een hoger risico op het niet-detecteren van onregelmatigheden indien deze het gevolg zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke onjuistheden, verkeerde representaties of de doorbreking van interne beheersmaatregelen.

### ***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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

## **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 2020 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2020 EUR 6.017 miljoen. Dat komt neer op 93% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere veronderstellingen gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere veronderstellingen worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuurl(stijging),



leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en veronderstellingen 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 veronderstellingen 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 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 veronderstellingen 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 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 markthuurlast is vervangen door de streefhuurlast (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjaren- kasstroombegroting;
  - 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 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

## **Zakelijke totstandkoming van 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 in de jaarrekening is in 2020 EUR 20,1 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 49,6 miljoen aan onderhoud, EUR 51,3 miljoen aan nieuwbouw en EUR 23,7 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 zelfverrijking in de privé sfeer 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 marktconformiteit 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, om de marktconformiteit te borgen.

### **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 het Controleprotocol WNT 2020 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; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 zoals vereist op grond van artikel 36 van de Woningwet.

## **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.

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 stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 de controle van de jaarrekening is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [www.nba.nl/NL\\_oob\\_01](http://www.nba.nl/NL_oob_01). Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2020 in acht genomen.

Amstelveen, 25 juni 2021

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

## Woonstichting De Key

Hoogte Kadijk 179  
1018 BK Amsterdam

T 020 621 43 33  
[www.dekey.nl](http://www.dekey.nl)

## Colofon

Uitgave Woonstichting De Key 2021

### Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie b.v.  
Amsterdam