

Jaarverslag 2013

9 10 B

deKey

Volkshuisvestingsverslag 2013

Inhoudsopgave

Volkshuisvestingsverslag

1	Voorwoord	4	5	Kwaliteit van woningen en beheer	25
				Kwaliteit van onze woningen	25
				Energielabel	25
				Projecten	25
2	Verantwoording van de Raad van Commissarissen	6	6	Verkopen	27
	Samenstelling RvC	6		Verkopen uit bestaand bezit	27
	Commissies en werkwijze	7		Complexmatige verkoop	28
	Inhoudelijk toezicht	7		Verkoop uit renovatie en nieuwbouw	29
	Governance	8	7	Kwaliteit in wijken en buurten	30
	Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning	9		Convenanten met samenwerkingspartners	30
	Verantwoording honorering RvC	9		Leefbaarheidsprojecten en buurtevenementen	31
3	Governance	11		Wonen en zorg	32
	Governancestructuur	11	8	Belanghebbenden	33
	Verklaring bestuur	11		Afspraken met gemeenten	33
	Governancecode	11		Huurderkoepel	33
	Tegenstrijdige belangen	12		Vereniging van Eigenaren	34
	Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt	12		Bewonersparticipatie	34
	Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders	12		Raad van advies EMM Zandvoort	34
	Interne risicobeheersings- en controlesystemen	12		Stakeholders	34
	Integriteit	13		Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden	35
	Visitatie en overige kwaliteitsmetingen	13	9	Organisatie	36
4	Huisvesten van onze doelgroepen	14		Organisatieontwikkelingen	36
	Omvang en ontwikkeling	14		Organisatie in het kort	37
	Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling	15		Ondernemingsraad	37
	Toewijzing 2013 en (bijzondere) verhuringen	16	10	Financiële continuïteit	38
	• Toewijzingsafspraken gemeente Amsterdam	16		Algemeen	38
	• Toewijzing van woningen in de sociale huur	16		Financieel beleid en beheer	38
	• Verhuurwijze sociale huurwoningen	17		Marktwaarde in verhuurde staat	40
	• Toewijzingen vrije sectorwoningen	20		Toekomstverwachtingen	41
	• Toewijzingen studentenhuisvesting	20		Omgeving	41
	Studentenhuisvesting	20		Kengetallen	42
	Huurachterstanden en schuldhulpverlening	21		Rente (risico) management	45
	Overlast, ontruiming en woonfraude	22		(Des) Investerings	45
	Klachten en geschillen	23		Beleggingen (enkelvoudig)	45

11 Verbindingen	46	Jaarrekening 2013	51
Algemeen	46	Geconsolideerde jaarrekening 2013	
Afbouw risico's in de verbindingen	46	• Balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)	54
Sturing op de balans tussen investeringen en kasstromen	47	• Winst-en-verliesrekening over 2013	56
Aflossen rekening courant positie toegelaten instelling	47	• Kasstroomoverzicht over 2013	57
Versoberen verbindingenstructuur	47	• Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2013	58
Rechtmatigheidseisen rond verbindingen	47	• Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2013	68
Waardering en risico's	48	• Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013	81
Overzichtiging van deelnemingen en verbindingen	49	Enkelvoudige jaarrekening 2013	
		• Balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)	92
		• Winst-en-verliesrekening over 2013	94
		• Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2013	95
		• Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2013	96
		• Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013	102
		Overige gegevens	
		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	106

Voorwoord

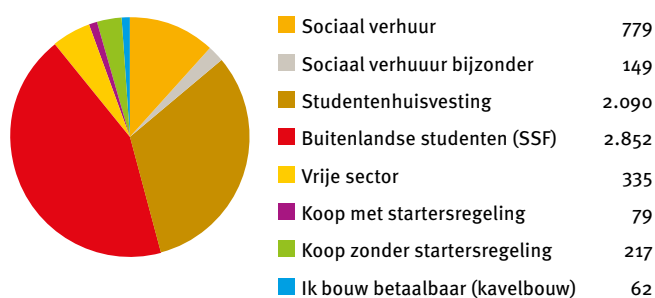
13 januari 2014 was mijn eerste werkdag bij De Key. Ik heb dus geen enkele bijdrage geleverd aan de zaken die u kunt lezen in dit jaarverslag over 2013. Ik kan alleen maar lezen wat er allemaal is gebeurd. En dat is heel wat.

Er zijn natuurlijk zaken die mij als nieuweling extra opvallen. De Key blijkt geen doorsnee-corporatie te zijn. Zo beschikt De Key over een breed scala aan woonproducten, net wat meer dan andere corporaties. Als gevolg daarvan helpt De Key elk jaar enorm veel mensen aan nieuwe woonruimte. Die grote aantallen zien wij vooral bij studenten. Die studenten komen niet alleen uit Nederland; ze weten ons te vinden vanuit alle werelddelen. Sommige blijven maanden, andere jaren.

Ook opvallend is dat De Key mensen met een bescheiden inkomen helpt om zelf een eigen huis te bouwen op een nieuwbouw-kavel. Nu nog alleen in Almere. Maar we werken er aan om dit de komende jaren ook in Amsterdam mogelijk te maken.

Ook de slankheid van de organisatie valt op. De afgelopen jaren is het werk efficiënter georganiseerd en de werkorganisatie drastisch gekrompen. Dat is goed omdat het bijdraagt aan de doelstelling om meer middelen in te zetten voor de volkshuisvesting en heeft ook bijgedragen aan financieel gezond te worden. Daardoor schrijft De Key ook in 2013 zwarte cijfers. Dit betekent overigens niet dat De Key met een gerust hart achterover kan gaan leunen. 2013 was het eerste jaar waarin De Key fors moest gaan betalen voor

Figuur 1 Nieuw afgesloten koop- en huurcontracten in 2013



de verhuurdersheffing en saneringssteun voor andere corporaties. In 2013 bedroeg dat € 7,6 miljoen, en dat stijgt de komende jaren naar tenminste € 23 miljoen. Geld dat helaas voor een groot deel doorberekend moet worden in de huren. Omdat veel huurders het toch al niet ruim hebben, is dat een zorgwekkende ontwikkeling.

Wat mij bij De Key verrast, is dat De Key in vele buurten en complexen kantoortjes heeft met beheerders. De Key zit dus dicht bij haar bewoners. We bekijken of we zelfs nog meer medewerkers in onze buurten kunnen stationeren. Dat spreekt mij erg aan.

Er zijn natuurlijk ook minder positieve zaken te melden. Onze financiële mogelijkheden om woningen te verbeteren, zijn helaas beperkt. Dat is vooral pijnlijk in enkele complexen die hard aan een opknapbeurt toe zijn. Maar ook het programma van energiebesparende maatregelen is noodgedwongen bescheiden van omvang.

Tenslotte treft het mij dat De Key - behoudens haar studenten - nauwelijks aan jonge mensen kan verhuren. Die moeten op andere plaatsen een dak boven hun hoofd vinden. Het bijna geheel ontbreken van deze jonge mensen in onze woningen, speelt bij alle corporaties in de regio. Dat komt niet alleen omdat er weinig wordt verhuisd. Het is ook het gevolg van de wijze waarop de schaarse vrijkomende woningen volgens regionale systemen worden verdeeld. Ik hoop dat we daar de komende jaren verandering in kunnen brengen.

Ik beseft dat ik met een opsomming van zaken die mij verrasten, geen recht doe aan veel andere activiteiten en prestaties waaraan alle collega's en bewoners in 2013 hard hebben gewerkt. Maar een voorwoord is te kort om hier allemaal recht aan te kunnen doen. Daarom hoop ik dat u wordt verrast bij het lezen van ons jaarverslag 2013.

Namens de directie van Woonstichting De Key,

Leon Bobbe,
algemeen directeur-bestuurder

Amsterdam, 23 juni 2014

Verantwoording van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de ondernemingen die daarbij horen. Ook adviseert de raad het bestuur.

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

In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over de manier waarop hij zijn taken in 2013 heeft uitgevoerd.

Samenstelling RvC

De RvC van De Key bestond in 2013 uit zeven personen.

Tabel 1 Samenstelling Raad van Commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboortejaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	1955	2010	2017	2e termijn
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade Lid Commissie Projecten & Wonen	1964	2012	2015	1e termijn
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1952	2013	2016	1e termijn
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC Voorzitter Audit Commissie	1967	2012	2015	1e termijn
De heer prof. ir. W. Patijn ¹⁾	Lid RvC Voorzitter Commissie Projecten & Wonen	1947	2009	2013	2e termijn
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	Lid RvC Lid Audit Commissie	1968	2013	2016	1e termijn
Mevrouw K. Rosielle MBA ¹⁾	Lid RvC Lid Commissie Projecten & Wonen	1952	2008	2013	2e termijn

1) Aftgetreden per 31/12/2013.

Tabel 2 Overzicht nieuwe leden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboortejaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden
Mevrouw ir. M.A.A. Schoenmakers	Lid RvC Lid Commissie Projecten & Wonen	1952	2014	2017
De heer drs. E. Spek	Lid RvC Lid Commissie Projecten & Wonen	1961	2014	2017

In de volgende tabel staat een overzicht van het beroep en de nevenfuncties van de zeven leden in 2013:

Tabel 3 Overzicht nevenfuncties

Naam	Beroep	Nevenfuncties
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter Orde van Medisch Specialisten Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal (VVD)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht ING Bank Nederland • Voorzitter Raad van Toezicht Artis (tot 1-9-13) • Lid RvC SADC (Schiphol Area Development Corporation) • Lid Raad van Beheer Pantar Amsterdam • Vicevoorzitter Raad van Toezicht NTR (tot 1-1-14) • Voorzitter bestuur Coöperatie PGGM • Voorzitter Raad van Toezicht Sectorinstituut Bibliotheken (SIOB) • Lid Raad van Advies Conclusion B.V. • Lid Raad van Advies Rechtbank Amsterdam • Voorzitter Stichting Ondersteuning VVD
De heer drs. D.J. Elders	Zelfstandig interim-manager en adviseur	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter RvC Intermaris • Lid Raad van Toezicht Stichting Olympisch Stadion Amsterdam
Mevrouw dr. G. ter Horst	Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal (PvdA)	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht Stedelijk Museum te Amsterdam • Voorzitter Raad van Toezicht Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid • Voorzitter LAN (Long Alliantie Nederland) • Lid Raad van Commissarissen Shell Nederland
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Managing partner 4thline Risk Management	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Nederlandse Brandwondenstichting en Euro Tissue Bank
De heer prof. ir. W. Patijn	Architect	<ul style="list-style-type: none"> • Stadsbouwmeester gemeente Delft • Voorzitter Kwaliteitsteam gemeente Middelburg • Lid Adviesraad Erfgoedbalans
De heer drs. P.W. Ploegsma MBA	Directeur Financiën en Economische Zaken (CFO), UWV	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Bestuur Pensioenfonds UWV • Lid van de Raad van Toezicht van MEE UG&V • Lid van de Raad van Toezicht van Impuls • Redactielid Management Executive
Mevrouw K. Rosielle MBA	Zelfstandig adviseur en interim-manager Interim-bestuurder Laurentius	<ul style="list-style-type: none"> • Commissaris bij Kwintes Zorg Groep • Commissaris bij RIBW Amstelland Kennemerland

Commissies en werkwijze

De RvC heeft drie commissies ingesteld. Dit zijn de:

- Remuneratiecommissie;
- Commissie Projecten en Wonen;
- Audit Commissie.

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

Remuneratiecommissie

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

Commissie Projecten en Wonen

De heer W. Patijn, mevrouw K. Rosielle en de heer D.J. Elders vormen de Commissie Projecten en Wonen. Die adviseert de raad over projecten en de aan wonen gerelateerde onderwerpen. De commissie overlegt daarvoor onder andere

met de directeur Vastgoed en de directeur Wonen. De commissie is in 2013 vijf maal bijeen gekomen om de vergaderingen van de raad voor te bereiden.

Audit Commissie

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

Inhoudelijk toezicht

De raad vindt dat De Key de juiste richting heeft gekozen en dat De Key zich sterk herstelt. De economie en de corporatiesector bevinden zich echter in zwaar weer, en dat heeft ook zijn weerslag op De Key. Regelmatig terugkerende thema's in de vergaderingen waren dan ook de financiële situatie van De Key en de relatie met de externe toezichthouders.

De Key staat sinds 2010 onder verscherpt toezicht en werkt sindsdien met succes aan haar financieel herstel. We werken voortdurend aan een goede balans tussen onze activiteiten en het herstel van onze vermogenspositie. Ondanks dat we steeds voor nieuwe uitdagingen worden gesteld, zijn al veel stappen gezet om weer in de situatie te komen waarin we niet meer onder verscherpt toezicht staan. De criteria waren voor de RvC niet helder. Het CFV heeft hieraan aandacht besteed in haar toezichtbrief. Daarnaast heeft de raad hierover van gedachten gewisseld met de directie van het CFV. Daarbij is geconcludeerd dat in sporttermen De Key zich heeft gekwalificeerd, maar nu nog vormbehoud moet tonen. De raad is er van overtuigd en blijft er voluit naar streven dat dit het laatste jaar onder verscherpt toezicht zal zijn.

Kaders en informatievoorziening

In de statuten, het reglement van de RvC en het bestuursreglement staan de kaders en werkwijze van bestuur en toezicht. Deze documenten staan op www.dekey.nl. Ze vormen het toezichtskader voor de raad, samen met wet- en regelgeving. Daarnaast kent De Key als toetsingskader het vastgestelde beleid: de portefeuillestrategie 2011-2020, het Strategisch Meerjarenbeleidsplan, het Jaarplan, de jaarlijkse update van het projecten kader en de (Meerjaren)begroting. Bij het toetsings en toezichtskader horen ook de statuten voor verbindingen, treasury en vastgoed(des)investeringen die de raad heeft vastgesteld.

In 2013 is het toetsingskader verder verstevigd. De Key heeft daarvoor:

- de portefeuillestrategie 2011-2020 uitgewerkt in complexstrategieën en uitgebreid met de portefeuillestrategie voor BOG;
- het Financieel kader vastgesteld;
- kengetallen en normen voor projecten vastgesteld;
- het treasury statuut aangepast.

De raad toetst aan de kaders die hiervoor staan of De Key de opgave voor de volkshuisvesting heeft gehaald. Zoals gebruikelijk houdt De Key via de algemene rapportages elk kwartaal de RvC op de hoogte van haar financieel, volkshuisvestelijk en maatschappelijk reilen en zeilen. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de Geschillencommissie en over het thema integriteit.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2013 heeft de RvC acht keer vergaderd. Bij de vergaderingen in februari en mei was de externe accountant aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en de jaarrekening 2012. De vergaderingen in november en december vonden plaats zonder bestuurder vanwege zijn vertrek naar de Alliantie. In deze periode waren alle directieleden aanwezig bij de vergaderingen. In de decembervergadering evalueerde de raad zichzelf buiten aanwezigheid van de directie.

Op de gebruikelijke momenten zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen. Zo stelde de raad in mei de jaarstukken 2012

vast. De raad is verheugd dat al in november 2013 de begroting 2014 en de meerjarenbegroting konden worden vastgesteld. De raad heeft verder besluiten genomen over onder andere aanvullende aanpassingen in de organisatie van Vastgoed en Financiën, goedkeuring (interne) verkopen, het financieringsplan, projectkaders en het opheffen van een aantal verbindingen.

Daarnaast heeft de raad gesproken over onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij is specifiek aandacht besteed aan integriteit, risicomangement en actualiteiten zoals het Woonakkoord. Ook heeft de raad speciale aandacht besteed aan de financiële continuïteit, financiering, de projectenportefeuille en verbetering van de bedrijfsvoering. Dat gebeurde mede in het kader van het herstelplan.

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

Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre De Key in 2013 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2013 diverse audits en quick audits uitgevoerd waarover per kwartaal aan de raad is gerapporteerd. De raad heeft deze rapportages besproken.

Governance

De Key vindt goed ondernemingsbestuur (corporate governance) van groot belang. Het onderwerp governance keert regelmatig terug in de vergaderingen van de raad.

Governancecode

De RvC onderschrijft de Aedescode en de Corporate Governance Code voor Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. De code gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. De Key past de code volledig toe en maakt op één punt gebruik van het principe 'leg uit': op het punt van de benoemingstermijn van de bestuurder (zie de paragraaf over werkgeversrol en hoofdstuk 3 voor een toelichting).

Zelfevaluatie

In december heeft de raad zijn eigen functioneren geëvalueerd. De leden van de raad vulden op evaluatieformulieren vragen in over de onderwerpen toezicht houden, adviseren, werkgeversrol, bemensing en vergadering. De antwoorden zijn gezamenlijk besproken. Over het algemeen is de raad tevreden over het eigen functioneren. Een van de uitkomsten is dat de informatievoorziening aan de raad continu aandacht vraagt, wat betreft kwaliteit en tijdigheid. Tevens is naast de reguliere vergaderingen een 'heidag' afgesproken voor 2014 waar allerlei zaken uitgebreider aan de orde komen.

In het kader van evaluatie en scholing heeft de raad in maart ervaringen uitgewisseld met de RvC van collegacorporatie Wonen Breburg. Deze corporatie is naar omvang en opgave redelijk vergelijkbaar, maar werkzaam in een andere regio (Breda en Tilburg). De raad heeft deze uitwisseling als nuttig ervaren.

(Her)benoeming

De voorzitter van de raad, de heer De Grave, is eind 2013 herbenoemd. Voorafgaand aan zijn herbenoeming is zijn functioneren geëvalueerd. Alle leden hebben hiertoe een evaluatieformulier ingevuld dat eerst tussen voorzitter en vicevoorzitter en daarna door de RvC onder leiding van de vicevoorzitter is besproken.

Twee leden zijn eind 2013 volgens het aftreedrooster afgetreden, mevrouw Rosielle en de heer Patijn. De raad is beide leden heel dankbaar voor hun jarenlange inbreng en voor hun inzet voor De Key.

In 2013 zijn twee nieuwe commissarissen geworven; beide leden van de Commissie Projecten & Wonen. Voor de werving hebben wij het profiel geactualiseerd. Dit profiel staat op de website. Voor de begeleiding van de procedure hebben we een extern bureau ingezet. Ook hebben we geadverteerd in landelijke dagbladen. Met succes: per 1 januari 2014 zijn de heer E. Spek en mevrouw M.A.A. Schoenmakers benoemd.

Integriteit en onafhankelijkheid

Volgens de RvC voldoen de leden aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen vanwege hun beroep of nevenfuncties te maken hebben met belangenverstrengeling in de zin van de Aedescode. Als dat nodig is, kunnen zij gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. In 2013 is dit bij één project aan de orde geweest. Naar aanleiding hiervan zijn heldere gedragsregels afgesproken.

De raad heeft geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen.

Overleg met belanghebbenden

De voorzitter en vicevoorzitter hebben een aantal keren met de ondernemingsraad (or) gesproken, onder andere over het profiel van de nieuwe algemeen directeur-bestuurder, de organisatie en het onderhoud. Ook heeft een delegatie van de raad gesproken met het bestuur van Huurdersvereniging Arcade. Naar aanleiding hiervan is in de vergaderingen van de raad specifiek aandacht besteed aan klachtenafhandeling.

Daarnaast is door een delegatie van de raad gesproken met een delegatie van de RvC van collegacorporatie Pré Wonen uit Haarlem in het kader van het SEV-experiment De aanspreekbare commissaris.

Externe accountant

In 2012 is het contract met KPMG verlengd tot en met de jaarrekening van 2014.

Het totale jaarrekening traject 2012 is geëvalueerd binnen De Key en met KPMG. Daarnaast is het onderdeel marktwaarde in verhuurde staat geëvalueerd met alle betrokken partijen. De evaluatie is besproken in de Auditcommissie en de RvC.

De externe accountant heeft ook andere taken verricht. Zo heeft hij geholpen bij het risicomanagementbeleid en geadviseerd inzake werkkostenregeling en de wijze waarop uitvoering

wordt gegeven aan de diverse rollen binnen een VvE. Verder heeft de externe accountant meerdere subsidieverklaringen en assurance rapporten bij externe verslagstaten afgegeven.

Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door het bestuur te benoemen en jaarlijks te evalueren en, als dat nodig is, te schorsen of te ontslaan. De Remuneratiecommissie bereidt dit onderdeel voor. De commissie spreekt voor het gesprek met de algemeen directeur-bestuurder altijd met de RvC.

Vanwege het vertrek van de algemeen directeur-bestuurder per 1 oktober heeft dit jaar de gebruikelijke jaarlijkse evaluatie niet plaatsgevonden.

In 2013 heeft de werving van een nieuwe algemeen directeur-bestuurder plaatsgevonden. Hiertoe is in overleg met de directie en de OR een profiel opgesteld. Voorafgaand daaraan is gesproken over het gewenste bestuursmodel.

Er is een werving- en selectiebureau ingeschakeld dat de voorselectie heeft gedaan. Vervolgens hebben gesprekken plaatsgevonden met de selectiecommissie, de directieleden, Ondernemingsraad en voltallige Raad van Commissarissen. De referenties van de nieuwe algemeen directeur-bestuurder zijn gecheckt en hij heeft een integriteitverklaring getekend. De raad is zeer verheugd met de benoeming van de heer Leon Bobbe met ingang van 13 januari 2014.

De Key conformeert zich aan de sectorbrede beloningscode. De beloning van de (vertrokken) bestuurder valt binnen de code en bedroeg in 2013 € 139.766,-. De beloning bestaat uit brutoloon, vakantiegeld en eindejaarsuitkering. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur-bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. Bij zijn aanstelling is een ontslagvergoeding van maximaal een jaarsalaris afgesproken. De pensioenregeling is volgens de cao.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De Key conformeert zich daar aan. Bij de aanstelling van de nieuwe bestuurder is zijn beloning gebaseerd op de daar bij behorende (aangepaste) staffel. Naast de jaarlijkse evaluatie vindt in het vierde jaar een evaluatie plaats. Inzet van de evaluatie is te bepalen in hoeverre partijen voortzetting van de arbeidsovereenkomst wenselijk achten. Bij een positieve uitkomst van de evaluatie is er sprake van herbenoeming als algemeen directeur-bestuurder bij De Key.

Verantwoording honorering RvC

De beloningen van de RvC-leden verschillen onderling vanwege de verschillende regelingen. Per 1 januari 2011 heeft de raad de beloning van de zittende commissarissen aangepast aan de honoreringscode voor commissarissen in woningcorporaties die sinds 1 juli 2010 geldt.

Vervolgens is de WNT in werking getreden en is hieraan bij de benoeming van de nieuwe commissarissen aan geconformeerd, inclusief de op dat moment geldende staffel voor woningcorporaties.

Tabel 4 Honorering Raad van Commissarissen

Naam	Honorering excl. BTW (in €)	Honorering incl. BTW (in €)	ZvW-premie (in €)
De heer mr. F.H.G. de Grave	15.000,00	18.150,00	-
De heer drs. D.J. Elders	11.313,00	13.688,73	-
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	11.313,00	13.688,73	-
De heer prof. ir. W. Patijn	12.000,00	14.520,00	-
Mevrouw K. Rosielle MBA	12.000,00	14.520,00	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	8.250,00	9.982,50	639,36
Mevrouw dr. G. ter Horst	8.250,00	9.982,50	-
TOTAAL	78.126,00	94.532,46	639,36

In totaal heeft De Key in 2013 € 96.548,07 aan vergoedingen, inclusief reiskosten, uitbetaald aan de raad. Dit is inclusief sociale lasten. De Key heeft de raadsleden geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Tot slot

De raad is zich er sterk bewust van dat 2013 weer een lastig jaar voor woningcorporaties is geweest. De economische crisis manifesteert zich stevig in de onroerendgoedsector. Dat stelt corporaties voor grote uitdagingen, terwijl tegelijk de noodzaak toeneemt om haar kerntaak in te vullen. Die kerntaak is het bieden van passende en betaalbare huisvesting aan mensen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien.

Voor De Key kwam daar nog veel bij. Wij moesten de consequenties verwerken van besluiten die in het verleden en in andere omstandigheden genomen zijn. Van de medewerkers van De Key is in 2013 dan ook veel gevraagd. Dat realiseert de raad zich heel goed. Daarom waarderen wij de inzet van alle betrokkenen bij De Key bijzonder. Wij zijn ervan overtuigd dat De Key in 2014 haar taken en maatschappelijke verantwoordelijkheden sterker en krachtiger kan invullen.

Hoogachtend,

Mr. F.H.G. de Grave

Voorzitter RvC

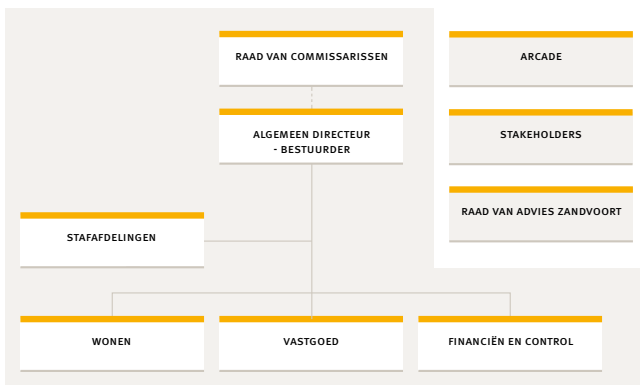
Amsterdam, 23 juni 2014

Governance

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

Governancestructuur

De governancestructuur van De Key op 31 december 2013 staat in het volgende schema¹⁾.



1) Een uitgebreider organisatieschema staat in hoofdstuk 9.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan in de statuten van Woonstichting De Key. Zij zijn nader uitgewerkt in de reglementen van bestuur en directie. Hierin staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2013 heeft de directie over 86 directievoorstellen besluiten genomen. Het bestuur heeft geen afzonderlijke bestuursbesluiten genomen.

Aan de besluitvorming gaat een intern proces vooraf. Dat proces bestaat onder meer uit beheersingsmaatregelen die de kwaliteit van de besluitvorming waarborgen. Zo speelt bij de besluitvorming rond (des)investeringen bijvoorbeeld het Investeringscomité een belangrijke rol. En voor een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder moet de RvC vooraf toestemming geven. Dat geldt bijvoorbeeld voor investeringen boven de € 10 miljoen.

Algemeen directeur - bestuurder

Sinds 1 januari 2011 is de heer Rob Haans (1961) algemeen directeur-bestuurder. Hij had een overeenkomst voor

onbepaalde tijd die is geëindigd per 30 september 2013 vanwege zijn nieuwe functie als directie voorzitter-bestuurder van collega-corporatie De Alliantie.

Per 13 januari 2014 is de heer Leon Bobbe (1955) benoemd als algemeen directeur-bestuurder. In de tussenperiode hebben de zittende directieleden Woonstichting De Key vertegenwoordigd middels een algemene volmacht waarbij 2 directieleden, waaronder in elk geval de directeur Financiën & Control, bevoegd zijn.

Nevenfuncties van de heer Haans

- Roelsefonds, goededoelenstichting zorginnovatie, voorzitter stichtingsbestuur (sinds 2007)
- Uitgeverij Bas Lubberhuizen, lid bestuur (sinds 2011)

Functies gerelateerd aan het werk van de heer Haans

- Diverse posities als aandeelhouder c.q commissaris van deelnemingen (onder meer VvE Beheer Amsterdam en Beurs van Berlage)
- Lid algemeen bestuur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
- Bestuurslid Stichting Brasa
- Lid dagelijks bestuur Aedes (sinds november 2012)
- Lid bestuur Kences

Verklaring bestuur

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

Governancecode

Woonstichting De Key onderschrijft de uitgangspunten voor het inrichten van haar organisatie zoals ze in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties staan. In 2011 is een aangepaste governancecode in werking getreden. De Key past deze code volledig toe en maakt op één punt gebruik van het principe 'leg uit': op het punt van de benoemingstermijn van de bestuurder hebben wij bij de benoeming van de (vertrokken)

bestuurder gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd, met een jaarlijkse beoordeling en een grondige evaluatie in het achtste jaar. Voor de nieuwe algemeen directeur-bestuurder geldt dat de grondige evaluatie plaatsvindt in het vierde jaar. Inzet van de evaluatie is te bepalen in hoeverre partijen voortzetting van de arbeidsovereenkomst wenselijk achten. Bij een positieve uitkomst van de evaluatie is er sprake van herbenoeming als algemeen directeur-bestuurder bij De Key.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2013 geen besluiten aan de RvC voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen die van materiële betekenis zijn voor de corporatie en/of de algemeen directeur-bestuurder. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. Potentiële situaties waarbij mogelijke tegenstrijdige belangen kunnen spelen zijn in de raad benoemd en adequaat afgehandeld om zodoende tegenstrijdige belangen te voorkomen. Ten slotte is er geen sprake geweest van transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de raad die niet zijn voorgelegd aan de raad.

Activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt

In 2012 heeft De Key met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken (BZK) informatie uitgewisseld, vanwege de meldingsplicht uit MG2001-26 (nevenactiviteiten). Het contact ging vooral over de stand van zaken van eerder gemelde nevenactiviteiten: grondposities, het gerechtsgebouw in Osdorp, de tijdelijke exploitatie van de locatie Amstelborgh/Borchland en de deelname aan Glasvezelnet Amsterdam.

In 2014 wordt het gerechtsgebouw in Osdorp verkocht. Voor de locatie Amstelborgh/Borchland is een verkoopovereenkomst gesloten in 2014. Tevens heeft De Key het ministerie geïnformeerd dat de lening aan Stichting Vakantiebesteding Onze Woning (SVOW) in 2013 is afgelost.

Bij de transacties waarbij woningen betrokken zijn, hebben wij toestemming gevraagd aan het Ministerie van BZK, zoals dat vereist is. Die toestemming hebben wij voor al deze verkopen gekregen. Tevens is toestemming verkregen voor de verkoop van maatschappelijk BOG bezit.

In 2013 heeft De Key geen nieuwe activiteiten ondernomen of opgestart die zij moet melden.

Horizontale dialoog en verantwoording stakeholders

Verschillende overlegorganen borgen de horizontale dialoog met diverse stakeholders en hoe De Key verantwoording aan hen aflegt. Dit zijn de Zandvoortse raad van advies EMM (Eendracht Maakt Macht) en de huurdersorganisatie Arcade. Wij hebben in 2013 verder diverse bijeenkomsten met

stakeholders georganiseerd, bijvoorbeeld met bewonerscommissies, stadsdelen, maatschappelijke organisaties rond zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid. In hoofdstuk 8 staat een overzicht van de activiteiten per stakeholder.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

De Key onderkent een zestal risicogebieden. Externe risico's zijn onder te verdelen naar politieke, financieel-economische en sociaal-demografische risico's. De interne risico's zijn onder te verdelen naar strategie, operationeel-financieel en compliance. In 2013 heeft De Key verder gewerkt aan het optimaliseren haar interne risicobeheersings- en controlesystemen. Er is op meerdere terreinen progressie geboekt.

Aanpak risicomanagement

- In 2013 heeft de Raad van Commissarissen een prioritering van (externe) risico's besproken. Vanuit het perspectief van interne risico's is een andere werkverdeling binnen de structuur van Financiën & Control aangekondigd en met de implementatie hiervan is gestart. In 2014 zullen de externe en interne risico's verder worden geoperationaliseerd naar tactisch en operationeel niveau. Aan de hand van alle procesbeschrijvingen wordt getoetst of de kritieke beheersingsmaatregelen in de interne organisatie voldoende waarborg zijn tegen de geïdentificeerde risico's.
- In de kwartaalrapportages 2013 is niet alleen over operationele risico's gerapporteerd, maar ook over de juridische risico's en de langetermijnrisico's die daaraan gerelateerd zijn. Door uitwerking van de strategische risico's in 2014 in de kwartaalrapportage ontstaat een integrale planning- en controlcyclus op dit onderwerp.

Externe risico's

- In de Meerjaren Begroting 2014-2018 zijn diverse scenario's doorgerekend wanneer bepaalde ontwikkelingen in externe risico's plaatsvinden. Zoals reeds eerder opgemerkt is de veranderende wet- en regelgeving een belangrijke ontwikkeling en vraagt in 2014 verdere doorvertaling in de strategische beslissingen van De Key.
- Voor de ontwikkeling van financieel-economische parameters wordt verwezen naar hoofdstuk 10 waarin wijziging in de waardeveranderingen nader wordt toegelicht.
- In 2013 is alleen met de gemeente Zandvoort onderhandeld over nieuwe prestatieafspraken. Deze zijn van korte duur. Rekening houdend met de nieuwe wet- en regelgeving is de verwachting dat het toezicht op de corporatie door de gemeenten wordt verstevigd zoals aangekondigd in de nieuwe Woningwet. Prestatie-afspraken die betrekking hebben op het vastgoed moeten dan ook worden ingerekend in de waardering van het vastgoed. Voor een nadere toelichting over de afspraken met belanghebbenden wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

Interne risico's

- Het proces rondom de dispositie van grootschalige complexen en ontwikkellocaties is vastgesteld in de directie.

Hiermee is de governance van dit kwetsbare proces geborgd. Voor een nadere toelichting inzake verkopen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

- In 2013 zijn alle complexen nogmaals technisch gescoord. Hiermee is de conditiescore van alle complexen conform een identieke systematiek vastgelegd. De technische meerjarenplannen zijn een onderdeel van het uitwerken van de complexstrategieën.
- Op operationeel niveau zijn procedures en handleidingen verder verbeterd waar van toepassing. Met name de kern- en financiële processen zijn uitgebreid beschreven. Ook is een geactualiseerd procuratieschema voor de organisatie vastgesteld. Door de invoer van SG zijn nu alle autorisaties binnen softwarepakketten centraal vastgelegd. Functiescheiding op alle softwarepakketten is daarmee verkregen.
- In 2013 zijn vier verschillende verbindingen beëindigd. Dat hebben we gedaan op basis van de evaluatie daarvan, en vanwege het afbouwen van specifieke commerciële activiteiten. In 2014 gaan we de activiteiten in de nevenstructuur verder afbouwen en meer verbindingen beëindigen. Zie voor een verdere toelichting hoofdstuk 11.
- Voor de financiële en fiscale risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 10.

De Key zet interne audits in als aanvullende beheersingsmaatregel. Hoe de audits tot stand komen, ligt vast in een auditbeleidsplan. In 2013 is gecontroleerd of de aanbevelingen over 2011, 2012 en 2013 opgevolgd zijn. Er zijn negen specifieke audits uitgevoerd en negen zogeheten Quick audits. De directie en de RvC hebben de resultaten van de audits besproken. In de kwartaalrapportages is de opvolging van de aanbevelingen opgenomen.

Integriteit

In 2012 is een integriteitsonderzoek verricht onder de medewerkers van De Key om inzicht te krijgen in de integriteitsbeleving van medewerkers en of zij het integriteitsbeleid van De Key kennen. Uit het onderzoek bleek allereerst dat medewerkers integer werken en een goed moreel bewustzijn hebben. Daarnaast moeten we het integriteitsbeleid nog meer bekendheid geven.

In 2013 is actief een vervolg gegeven aan de opvolging van deze resultaten, door onder andere integriteit regelmatig in afdelingsoverleggen op de agenda te zetten. Er heeft een afdeling brede inventarisatie plaatsgevonden over de wijze waarop integriteit ter sprake komt en wat de belangrijkste onderwerp en dilemma's zijn in het dagelijks werk. De inventarisatie van dilemma's wordt in 2014 gebruikt voor het samenstellen van intern cursusmateriaal.

Op intranet is de site "Zo werkt het bij De Key" is gelanceerd. Op deze site zijn alle regels (onder andere het integriteitsbeleid en de onderliggende gedragscode en protocollen) en andere documenten op het gebied van integriteit verzameld. De lancering van deze intranetsite is gepaard gegaan met een aantal promotieacties.

Diverse documenten zijn in 2013 tegen het licht gehouden en geactualiseerd. Dit betrof onder andere;

- Integriteitshandboek
- Beleid ongewenste omgangsvormen
- Omgang met media.
- In het arbeidscontract is artikel 8 'Zo werkt het bij De Key' opgenomen. Hiermee verklaart de nieuwe medewerker kennis te hebben genomen en akkoord te gaan met de gedragscode.

In de RvC is het onderwerp diverse keren als geagendeerd. Een rapportage van de integriteitsmeldingen 2013 wordt in 2014 opgesteld en verzonden naar de RvC.

Daarnaast hebben alle leidinggevenden een cultuurtraject in 2013 doorlopen met als thema eigenaarschap en samenwerking. In 2014 is hierop een vervolg gepland.

Visitatie en overige kwaliteitsmetingen

Visitatie

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

KWH-participatielabel

De Key laat eens per 2 jaar de participatiemeting uitvoeren door het KWH. De laatste meting is in 2012 gedaan.

Huurdertevredenheid

De huurdertevredenheid is een vast onderdeel geweest van de kwartaalrapportages aan de directie en de RvC. De meting van de huurdertevredenheid is in 2013 uitgevoerd door onderzoeksbureau KWH. Tot en met 2012 maakte De Key maakte gebruik van de diensten van onderzoeksbureau USP. Omdat er sprake is van een andere meetmethode zijn in de onderstaande tabel geen vergelijkende cijfers over 2012 opgenomen.

Tabel 5 Algemene tevredenheid t.o.v. andere corporaties

Categorieën	Score 2013	norm 2013
Bereikbaarheid en telefonische dienstverlening	6,4	
Communicatie en informatie	6,5	
Woning zoeken	7,0	
Woning betrekken	7,6	
Woning verlaten	7,5	
Uitvoering reparaties	7,0	
Planmatig onderhoud	7,2	
Afhandeling klachten	6,0	
TOTAALCIJFER	6,9	7,1

De directie had voor 2013 een minimale KWH-score van een 7,1 als norm gesteld. Het behalen van een waardering van 7,1 is voor de medewerkers van De Key gekoppeld aan een deel van de variabele eindejaarsuitkering in 2013. In hoofdstuk 9 is dit nader toegelicht.

Huisvesten van onze doelgroepen

De Key werkt voor de volgende doelgroepen:

- woningzoekenden die minder dan € 34.229,- verdienen en dus recht hebben op een sociale huurwoning;
- studenten die wij veilige en betaalbare woningen bieden in de levendige studentenstad Amsterdam;
- mensen die zelfstandig kunnen wonen met begeleiding van zorg- en welzijnscollega's; woongroepen die nabuurschap in de praktijk brengen;
- senioren die lang zelfstandig wonen in een comfortabele woning met goede zorg en buurtvoorzieningen
- woningzoekenden die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen omdat ze tussen de € 34.229,- en € 48.750,- verdienen.

De laatste groep bieden wij de keuze tussen de huur van een vrijesector woning tot € 930,- en een betaalbare koopwoning.

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

De € 34.229,- grens maakt dat het aantal ingeschreven alleenstaande woningzoekenden toeneemt. Dan kom je voor een sociale huurwoning in aanmerking. De € 34.229,- grens correspondeert niet met de huurtoeslaggrenzen waardoor de huurquote soms te hoog wordt. Veel woningen van De Key liggen in aantrekkelijke wijken en kunnen dus makkelijk doorgezet worden naar de vrije sector met een streefhuur boven de € 930,-. Door onze relatief lage gemiddelde huurprijs bij zittende huurders is het huurpotentieel groot, maar niet te realiseren. Dat doen we wel bij vrijkomende woningen met huurverhogingen volgens ons huurbeleid. Wij hebben de huurinkomsten nodig om onze kasstromen positief te houden.

Daardoor kan de betaalbaarheid voor doelgroepen onder druk komen te staan.

Ons antwoord op 'goed wonen' is dat wij verschillende maatregelen toepassen. We sturen met onze portefeuillestrategie op het behouden van 88% van onze zelfstandige woningen in de sociale huur. Studentenwoningen toppen wij voor het grootste deel af op de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar. En voor huishoudens met kinderen en een inkomen lager dan € 28.550,-, toppen wij de huur af op de eerste aftoppingsgrens.

Omvang en ontwikkeling

De exploitatieportefeuille van De Key bestaat eind 2013 uit 38.045 verhuureenheden. De mutaties in 2013 lichten wij in deze paragraaf toe.

Aankoop

DrieDee B.V. heeft in september 19 woningen en 38 parkeerplaatsen uit blok 64 (Ijburg Oost) en 2 parkeerplaatsen uit blok 48B geleverd aan Woonstichting De Key. Uit Diensten De Key B.V. is één woning aan de Zwanebloemstraat geleverd.

Daarnaast zijn de volgende grondposities en vastgoed geleverd: De grond in Zeewolde is geleverd door Bouwloods De Principaal II B.V.. De grondpositie in Diemen (inholland) en de voorraad kooppositie aan de Verspronckweg in Haarlem uit de Principaal B.V en het project Blok 59 uit Driedee B.V. De levering houdt verband met het aflossen van de interne lening tussen De Key en haar verbindingen.

Tabel 6 Omvang en ontwikkeling portefeuille

	2012	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Ov. Mutaties	2013
Woningen	32.836	169	18	-365	-59	32.598
BOG	1.562	11	-	-8	-101	1.464
Parkeren	3.450	-	37	-22	6	3.471
Woon - zorg	282	-	-	-	-	282
Overig	219	1	-	-	10	230
TOTAAL	38.349	181	55	-395	-144	38.045

Tabel 7 Verdeling verhuureenheden naar gemeente

Gemeente	Zelfstandig	Onzelfstandig	BOG	Parkeren	Woonzorg	Overig	Totaal
Amsterdam	24.624	3.398	1.351	3.071	101	167	32.712
Diemen	921	823	46	14	181	3	1.988
Zandvoort	2.602	-	67	386	-	60	3.115
Hillegom	210	-	-	-	-	-	210
De Bilt	-	20	-	-	-	-	20
TOTAAL	28.357	4.241	1.464	3.471	282	230	38.045

Opleveringen

In 2013 zijn vijf projecten opgeleverd. Met deze projecten verruimt De Key gericht het woonruimte aanbod voor de volgende doelgroepen. Voor senioren met 15 WIBO woningen en een berging in de Wagenaarstraat, voor studenten met 154 nieuwgebouwde eenheden in de Amstelcampus, In september is het Community Center aan het August Allebéplein opgeleverd met een (voor)school en bijbehorende gymzaal. Ter bevordering van de sociale contacten kunnen bewoners gebruik maken van de BuurtOntmoetingsRuimte (BOR). Daarnaast zijn in het complex een OuderKindCentrum (OKC) en drie bedrijfsruimtes ondergebracht.

In 2013 is de woningverbetering van 56 sociale huurwoningen en twee (fiets)bergingen aan de Mauritskade afgerond.

Verkoop van woningen en parkeerplaatsen

De Key heeft in de 2013 296 woningen verkocht en geleverd, waarvan 51 aan zittende huurders.

Daarnaast zijn 8 parkeerplaatsen verkocht. 85% van de woningen die De Key in 2013 uit de bestaande voorraad heeft verkocht, had een verkoopprijs tot € 225.000,-. Deze verkoopprijs ligt binnen het bereik van de secundaire doelgroep, de middeninkomens. De Starters Renteregeling draagt bij aan het bereikbaar maken van woningen voor deze doelgroep.

Verkoop complexmatig

De 6 eenheden uit de tweede fase van het BOG mandje 'Blaue Ente' zijn verkocht. Ook hebben twee BOG huurders (Leger des Heils en Pontania) de door hen gehuurde containers/bedrijfsruimte gekocht. Het complex aan de Jan Tooropstraat is dit jaar eveneens verkocht. Daarnaast zijn de 14 parkeerplaatsen die vorig jaar zijn aangekocht uit de liquidatieboedel van Vof New York aan één partij geleverd.

Overige mutaties

De administratieve correcties op ons bezit zijn ondergebracht onder overige mutaties.

Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling

Het huurprijsbeleid van De Key is erop gericht betaalbare en passende huisvesting te bieden aan huishoudens met een inkomen < € 34.229,-. Daarbij willen wij prijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht brengen. Bij zelfstandige sociale

huurwoningen streven we naar een huurprijs van 100% van de maximale huur, op grond van het Woningwaarderingstelsel. In 2013 verhuren wij 93% van onze zelfstandige huurwoningen binnen de grenzen van de sociale huur.

Tabel 8 Percentage zelfstandige woningen van De Key naar nettohuurprijs per 31 december 2013 in Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Hillegom

	Huurklassen 2013	2013	2012 ¹⁾
Goedkoop	<€ 374,44	30%	31%
Betaalbaar	€ 374,44 – € 574,35	51%	52%
Maximale huurgrens	€ 574,35 – € 681,02	12%	10%
Vrije sector middel duur	€ 681,02 - € 930	5%	4%
Vrije sector duur	>€ 930	2%	2%
TOTAAL		100%	100%

1) Percentage vanaf 2012 inclusief het overgenomen bezit uit voormalig Far West.

Inkomensafhankelijke aftoppingen

In 2013 topten wij de huren van 155 sociale huurwoningen af. Als gevolg van de Donnerpunten, nam de beschikbaarheid van kleine meerkamerwoningen af. Met de inzet van de inkomensafhankelijke aftopping, bieden wij op maat meerpersoonshuishoudens met kinderen een passende woning aan met een huur van maximaal € 574,35. Nieuwe huurders komen hiervoor in aanmerking als het verzamelinkomen niet boven de € 28.550,- uitkomt.

Huurverhoging

De Key heeft per 1 juli 2013 de inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd op basis van het inflatiepercentage van 2,5% en een inkomensafhankelijke opslag. De opslag is verdeeld in drie categorieën: 1,5%, 2,0% en 4,0%. De Key heeft de huren in 2013 gemiddeld (ongewogen) met 4% verhoogd over het totale bezit. Huurders van woningen die op korte termijn in aanmerking komen voor sloop of renovatie en lopende huurcommissiezaken zijn uitgesloten van de huurverhoging 2013.

Bezwaren op de inkomensafhankelijke huurverhoging

In het eerste jaar van de inkomensafhankelijke huurverhoging ontvingen wij 750 bezwaren. Met ruim 200 huurders zijn wij eruit gekomen zonder tussenkomst van de huurcommissie. Van de bezwaren die in behandeling zijn bij de huurcommissie is in de volgende tabel de uitkomst opgenomen.

Tabel 9 Huurcommissiezaken naar aanleiding van de inkomensafhankelijke huurverhoging 1 juli 2013

	Status
Huurder gelijk	61
Corporatie gelijk	377
Beide gelijk	4
Ingetrokken	25
Lopend, nog geen uitspraak	69
TOTAAL	536

Toewijzing 2013 en (bijzondere) verhuringen

Toewijzingsafspraken gemeente Amsterdam

In 2013 heeft De Key 69,0% van de nieuwe verhuringen onder de aftoppingsgrens verhuurd. Daarmee voldoen wij ruim aan de afspraak met de gemeente Amsterdam om minimaal 50% van de huurwoningen te verhuren onder de aftoppingsgrens van € 574,35,- (prijspeil 2013). Deze afspraak heeft alleen betrekking op de verhuring van sociale-, vrije sector en studentenwoningen in Amsterdam

Tabel 10 Aandeel verhuringen afgezet tegen de huurklassen in Amsterdam

	Afspraak BADSII	Resultaat De Key
Percentage verhuringen tot € 574	Min. 50%	69%
Percentage verhuringen van € 574 -681	n.v.t.	19%
Percentage verhuringen vanaf € 681	Max. 25%	12%
TOTAAL		100%

Toewijzing van woningen in de sociale huur

Tabel 11 Nieuwe verhuringen in 2013

	Sociaal	Short Stay Facilities	Studenten- huisvesting	Totaal	Realisatie	Norm
Gezinsinkomen < € 34.229,-	832	2.852	2.090	5.774	98,3%	Min. 90 %
Gezinsinkomen > € 34.229,- ¹⁾	96	-	-	96	1,7%	Max.10 %
TOTAAL NIEUWE VERHURINGEN	928	2.852	2.090	5.870	100,0%	

1) Van een beperkt aantal toewijzingen van sociale huurwoningen is achteraf niet aantoonbaar wat de leeftijd, gezinssamenstelling en/of inkomen is.

Met 98,3% heeft De Key de norm van 90% van de nieuwe verhuringen in de sociale huur toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot en met € 34.229,- ruimschoots gehaald.

Tabel 12 Aantal verhuringen naar doelgroepen

	2013	2012
Sociale verhuur	928	993
Binnenlandse studenten	2.090	2.129
Buitenlandse studenten (SSF)	2.852	2.881
Vrije sector	335	436
Parkeren	341	304
BOG	193	171
TOTAAL	6.739	6.914

Het aantal verhuringen in de sociale verhuur daalt de laatste jaren. Dit komt doordat:

- De woonduur toeneemt, mensen blijven langer in dezelfde woning wonen, en daarmee het aantal huuropzeggingen afneemt;
- De Key meer woningen in de vrije sector verhuurt. Dit draagt bij aan de doelstelling om ook middeninkomens in de stad te kunnen huisvesten;
- De Key een deel van de vrijgekomen sociale huurwoningen verkoopt ten behoeve van onze verkoopdoelstelling. Dit draagt ook bij aan keuzevrijheid voor van onze huurders.

Tabel 13 Aantal verhuringen 2013 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal
Sociale verhuur	758	22	120	28	928
Studentenhuisvesting	1.614	476	-	-	2.090
Short Stay Facilities	2.412	440	-	-	2.852
Vrije sector	310	6	19	-	335
Parkeren	313	1	27	-	341
BOG	161	30	2	-	193
TOTAAL	5.568	975	168	28	6.739

Verhuurwijze sociale huurwoningen

De Key biedt haar sociale huurwoningen in Amsterdam en Diemen aan via de aanbiedingsmodule van Woningnet en in Zandvoort via Woonservice Zuid-Kennemerland. De woningen in Hillegom verhuren wij via Woonzicht. Daarnaast verhuren wij woningen via directe bemiddeling, zoals woningruil, coöptatie of urgente verhuringen vanwege begeleid wonen.

In onderstaande tabel zijn de verhuringen op basis van categorie en verhuurwijze opgenomen.

Tabel 14 Verhuringen op basis van categorie en verhuurwijze

Doelgroep	Verhuurwijze	Amsterdam	Diemen	Zandvoort	Hillegom	Totaal
Reguliere verhuur	Woningnet	491	20	106	28	645
Reguliere verhuur	Directe bemiddeling	32	1	-	-	33
Sociaal beheer	Woningnet	10	-	-	-	10
Sociaal beheer	Directe bemiddeling	8	-	-	-	8
Stadsvernieuwing	Woningnet	2	-	2	-	4
Stadsvernieuwing	Directe bemiddeling	5	-	2	-	7
Begeleid Wonen	Woningnet	6	-	-	-	6
Begeleid Wonen	Directe bemiddeling	21	-	-	-	21
Atelierwoning	Woningnet	-	-	-	-	-
Atelierwoning	Directe bemiddeling	1	-	-	-	1
MIVA/WMO	Woningnet	2	-	-	-	2
MIVA/WMO	Directe bemiddeling	3	-	1	-	4
WIBO	Woningnet	28	-	2	-	30
WIBO	Directe bemiddeling	3	-	1	-	4
Woningruil	Woningnet	1	-	2	-	3
Woningruil	Directe bemiddeling	2	-	-	-	2
Coöptatie	Woningnet	-	-	-	-	-
Coöptatie	Directe bemiddeling	101	-	-	-	101
COA	Woningnet	28	-	3	-	31
COA	Directe bemiddeling	7	1	-	-	8
Overig	Woningnet	-	-	-	-	-
Overig	Directe bemiddeling	7	-	1	-	8
TOTAAL		758	22	120	28	928

Verhuring aan speciale doelgroepen

De Key stelt een groot deel van haar sociale huurwoningen beschikbaar voor speciale doelgroepen. In 2013 wijzen Amsterdamse corporaties 50% van de vrijgekomen woningen toe aan speciale doelgroepen.

De Key stelt woonruimte beschikbaar voor mensen uit de dak- en thuislozenopvang, statushouders en bewoners die als gevolg van overlast of stadsvernieuwing in aanmerking voor andere woonruimte komen. Met de verhuur van WIBO woningen en woningen met MIVA/WMO aanpassingen maken wij het huurders mogelijk om langer zelfstandig te wonen. En gezinnen met een lager inkomen krijgen voorrang op een meerkamer woningen. Ook huurders die zich inschrijven voor een coöptatiewoning met gedeelde voorzieningen en huurders die woningruil overeenkomen helpen wij aan een woning. De inkomens van alle nieuwe huurders toetsen wij conform de toewijzingsregels.

Sociale huurwoningen aanbieden (BBSH tabel)

De Key ontvangt jaarlijks een overzicht van de sociale huurwoningen die zij via de aanbiedingsmodules van Woningnet, Woonservice Zuid-Kennemerland en Woonzicht verhuurt op basis van de voorwaarden uit het BBSH. In de onderstaande tabel zijn deze verhuringen opgenomen.

Tabel 15 Verhuringen via Woningnet Amsterdam, Woonservice Zuid-Kennemerland en Woonzicht Hillegom

Een persoon	Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 374,44	Huur € 374,44 t/m € 535,91	Huur > € 535,91	Totaal		
< 65 jaar	< € 21.025	Amsterdam	1	52	189	242		
		Diemen	-	-	6	6		
		Zandvoort	-	13	56	69		
		Hillegom	-	-	13	13		
	≥ € 21.025	Amsterdam	-	8	61	69		
		Diemen	-	-	-	-		
		Zandvoort	-	-	-	-		
		Hillegom	-	-	3	3		
		>= 65 jaar	< € 21.100	Amsterdam	-	1	45	46
				Diemen	-	-	2	2
Zandvoort	-			-	8	8		
Hillegom	-			-	6	6		
≥ € 21.100	Amsterdam		-	2	13	15		
	Diemen		-	-	-	-		
	Zandvoort		-	-	-	-		
	Hillegom		-	-	4	4		
	Subtotaal			1	76	406	483	
	Twee personen		Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 374,44	Huur € 374,44 t/m € 535,91	Huur > € 535,91	Totaal
< 65 jaar	< € 28.550	Amsterdam	-	9	70	79		
		Diemen	-	-	4	4		
		Zandvoort	-	1	18	19		
		Hillegom	-	-	2	2		
	≥ € 28.550	Amsterdam	-	-	10	10		
		Diemen	-	-	-	-		
		Zandvoort	-	-	-	-		
		Hillegom	-	-	-	-		
		>= 65 jaar	< € 28.725	Amsterdam	-	2	14	16
				Diemen	-	-	2	2
Zandvoort	-			-	2	2		
Hillegom	-			-	-	-		
≥ € 28.725	Amsterdam		-	-	5	5		
	Diemen		-	-	-	-		
	Zandvoort		-	-	-	-		
	Hillegom		-	-	-	-		
	Subtotaal			-	12	127	139	

Tabel 15 (vervolg) Verhuringen via Woningnet Amsterdam, Woonservice Zuid-Kennemerland en Woonzicht Hillegom - aantal toewijzingen 2013

Drie of meer personen	Inkomen	Gemeente	Huur ≤ € 374,44	Huur € 374,44 t/m € 535,91	Huur > € 535,91	Totaal
< 65 jaar	< € 28.550	Amsterdam	-	7	68	75
		Diemen	-	1	5	6
		Zandvoort	-	-	17	17
		Hillegom	-	-	-	-
	≥ € 28.550	Amsterdam	-	-	6	6
		Diemen	-	-	-	-
		Zandvoort	-	-	-	-
		Hillegom	-	-	-	-
≥ 65 jaar	< € 28.725	Amsterdam	-	-	5	5
		Diemen	-	-	-	-
		Zandvoort	-	-	-	-
		Hillegom	-	-	-	-
	≥ € 28.725	Amsterdam	-	-	-	-
		Diemen	-	-	-	-
		Zandvoort	-	-	-	-
		Hillegom	-	-	-	-
Subtotaal			8	101	109	
TOTAAL			1	96	634	731

Invulling van de vrije beleidsruimte

De Key voldoet ook in 2013 aan de invulling van de vrije beleidsruimte zoals met de verschillende gemeentes is afgesproken.

Tabel 16 Invulling van de vrije beleidsruimte (5% regeling)

	Aantal verhuringen	Sociaal beheer en personeel	Beleidsruimte benut	Ruimte
Amsterdam	 sociaal	 personeel		
2013	758	18	2,4%	5,0%
2012	830	34	4,0%	5,0%
Diemen 3%-regeling	 Aantal verhuringen	 Passende woningtoewijzing ¹⁾	 Beleidsruimte benut	 Ruimte
	 sociaal			
2013	22	1	4,5%	3,0%
2012	28	1	4,0%	3,0%
Zandvoort 30%-regeling	 Aantal verhuringen	 Passende woningtoewijzing ¹⁾	 Beleidsruimte benut	 Ruimte
	 sociaal			
2013	120	5	4,2%	30%
2012	124	11	8,9%	30%
Hillegom 2%-regeling	 Aantal verhuringen	 Passende woningtoewijzing ¹⁾	 Beleidsruimte benut	 Ruimte
	 sociaal			
2013	28	-	-	2%
2012	11	-	-	2%

1) De Key gebruikt passende woningtoewijzing om zittende huurders te laten doorstromen naar een woning die aansluit bij de woonwens van de huurder.

Zandvoort

De Key heeft besloten het Lang Leven Thuisplan (LLTP) te beëindigen. Er werd steeds minder gebruik gemaakt van het LLTP omdat er steeds minder geschikte woningen beschikbaar kwamen. In 2013 is samen met een klankbordgroep van bewoners een nieuw experiment ontwikkeld gericht op doorstroming binnen het woningbezit van De Key in Zandvoort. Dit experiment Passend Wonen gaat in 2014 van start.

Toewijzingen vrije sectorwoningen

Tabel 17 Aantal verhuringen vrije sector woningen

	Huur € 681,03 t /m € 930,-	Huur € 930,- t/m € 1.200,-	Huur > € 1.200	Totaal
Amsterdam	206	76	28	310
Diemen	6	-	-	6
Zandvoort	16	3	-	19
Hillegom	-	-	-	-
TOTAAL	228	79	28	335

In 2013 zijn 228 woningen vrije sectorwoningen beschikbaar gesteld voor gezinnen met een middeninkomen. Wij hebben in ons huurbeleid opgenomen dat het belangrijk is dat er voldoende woningen met een huurprijs tussen de € 681,03 en € 930,- beschikbaar zijn.

Met 206 verhuringen in de huurklasse tot € 930,- voldoet De Key aan de afspraak met de gemeente Amsterdam om minimaal 75 woningen aanbieden aan de middengroep.

Toewijzingen studentenhuysvesting

Tabel 18 Toewijzingen studentenhuysvesting

Huurklassen verhuringen	Huur <= € 374,4	Huur € 374,44 t/m € 535,91	Huur € 535,91 tot € 699,-	Totaal
Amsterdam	1.203	196	215	1.613
Diemen	445	31	-	476
TOTAAL	1.648	227	215	2.090

In 2013 heeft De Key 79% van de reguliere studentenwoningen verhuurd in de laagste huurklasse tot € 374,44. Daarmee dragen wij structureel bij aan het aanbod van studentenwoningen in de laagste huurcategorie.

Studentenhuysvesting

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

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

Voorraadontwikkeling studentenhuysvesting

De Key doet er alles aan om de vergunningen van tijdelijke eenheden te verlengen.

Tijdelijke eenheden in Amsterdam en Diemen

Bij de Stavangerweg/Gevleweg is de vergunning verlengd tot eind december 2014. In februari hebben we het project om de siergevels van de 647 eenheden te vervangen voor brandwerend materiaal afgerond. Hiermee is voldaan aan de voorwaarde brandveiligheid. In 2013 zijn 170 tijdelijke contracten afgesloten op het complex aan de Stavangerweg.

Met de gemeente Diemen is overeengekomen dat de eenheden aan de Bergwijkdreef tot eind 2021 in exploitatie blijven. Om aan de noodzakelijk voorwaarden brandveiligheid van de gemeente Diemen te voldoen is in 2013 een sprinklerinstallatie aangelegd in 250 woningen.

Voor Zeeburgereiland is in 2013 een procedure opgestart om voor 335 eenheden een permanente vergunning te krijgen. Begin 2014 is de verlengingsperiode tot december 2019 bekrachtigd, met een optie op verlenging van maximaal 5 jaar.

Permanente eenheden labelen

In 2013 zijn in Amsterdam 10 sociale huurwoningen overgegaan naar studentenhuisvesting. De keuze voor deze woningen is gestuurd door de wens om beheerproblemen in bepaalde complexen te verminderen dan wel te voorkomen. In totaal zijn 89 woningen op deze manier onttrokken aan de sociale huurwoningvoorraad.

Opleveringen en ontwikkeling

Met de oplevering van de eerste fase van de Amstelcampus aan het begin van 2013 heeft De Key 154 volwaardige zelfstandige studentenwoningen toegevoegd aan het woonaanbod in Amsterdam.

Daarnaast is gestart met de bouw van de 2e fase van de Amstel campus (59 eenheden). Deze woningen worden in het 4e kwartaal van 2014 opgeleverd. Eind 2013 is de ontwikkeling van het plan Pieter Vlamingstraat vormgegeven. Naar verwachting gaat de bouw van deze 146 zelfstandige eenheden voor het einde van 2014 van start.

Verder is in 2013 de nodige energie gestoken in de planvorming van de locatie ABC Van Hall (circa 145 eenheden). Voor deze locatie is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het traject hiervoor is ingezet.

Internationale studenten (Short Stay Facilities)

Het aantal internationale studenten in uitwisselingsprogramma's die gebruik maken van huisvesting van De Key is in 2013, net als in 2012 licht gedaald. Deze daling is het gevolg van het feit dat locaties zijn weggevallen (Jacob van Arteveldestraat) of binnen afzienbare termijn sluiten (Houthavens). Onderwijsinstellingen wijken als gevolg van het ontbreken van vervangende locaties uit naar beschikbare locaties van andere aanbieders die recent zijn opgeleverd.

Bedrijfsplan studentenhuisvesting

In 2013 hebben wij de volgende doelstellingen uit het bedrijfsplan gehaald:

- Aansluitende verhuring en bezichtiging in bewoonde staat
- Digitale mogelijkheid tot huur opzeggen en huisbewaring
- Digitale betaling en aanmanen via email bij SSF

Hiermee maken we een stap in meer klantgerichtheid en realiseren we een kostenbesparing.

Het verder digitaliseren van onze dienstverlening door onder andere een online reserveringssysteem bij SSF wordt in 2014 afgerond. Ook geven we verder vorm aan het afsluiten van digitale contracten.

Huurachterstanden en schuldhulpverlening

De totale huurachterstand is gedaald ten opzichte van 2012.

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

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

Tabel 19 Percentage huurachterstand zittende huurders

Gemeente	Jaar	(On)zelfstandige woningen Aantal dossiers	Percentage bruto- jaarhuur
Amsterdam	2013	1.798	0,90%
	2012	2.367 ¹⁾	1,00%
Diemen	2013	172	1,54%
	2012	190	1,01%
Zandvoort	2013	237	1,54%
	2012	237	1,66%
Hillegom	2013	2	0,38%
	2012	7	0,45%

1) Inclusief 157 contracten uit het voormalig bezit Far West.

Vroeg Eropaf

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

In 2013 heeft Vroeg Eropaf bij 130 van de 242 meldingen binnen 28 dagen contact gehad met de huurder. Vroeg Eropaf slaagt er in minder goed in, om contact te maken met onze huurders. In 2014 evalueren wij of deze vorm van dienstverlening voldoende resultaat oplevert.

Tabel 20 Aanmeldingen Vroeg erop af

	2013	2012
Aantal ingebrachte dossiers	242	342

Overlast, ontruiming en woonfraude

Overlast

Overlast is in eerste instantie een zaak tussen huurders. De Key zet haar medewerkers in om mee te zoeken naar een oplossing. Maar wij maken ook gebruik van de dienstverlening van Beter Buren in Amsterdam en Buurtbemiddeling in Zandvoort. Deze instanties bemiddelen bij conflicten door mensen met elkaar in gesprek te brengen. De huurders kunnen via De Key maar ook rechtstreeks met deze instanties in contact treden. De dienstverlening is bekrachtigd in aparte convenanten.

Beleid op overlast

Er zijn in 2013 meer meldingen voor bemiddeling geregistreerd. Het aantal meldingen waarbij een huurder van De Key is betrokken neemt toe en het aantal meldingen door De Key neemt af. Dat betekent dat (ook) onze huurders de weg beter naar Beter Buren en Buurtbemiddeling weten te vinden. Dat is overeenkomstig onze bedoeling om huurders zelf hun vraag te laten stellen. Daarnaast speelt de toegenomen bekendheid van bemiddeling en het streven naar meer zelfredzaamheid bij bewoners een rol in het gebruik willen maken van bemiddeling.

De verklaring voor de stijging van het aantal meldingen is volgens Beter Buren merkbaar, omdat er meer mensen noodgedwongen overdag thuis zijn als gevolg van het verlies van een baan. De spanningen die dit met zich mee brengt uiten zich in een aantal gevallen in overlast.

In 2013 heeft De Key het volgend aantal meldingen geregistreerd:

Tabel 21 Overlastzaken

Gemeente	Convenant	2013	2012
Amsterdam	Beter Buren	162	127
Diemen ¹⁾	n.v.t.	-	-
Zandvoort	Buurtbemiddeling	21	15
Hillegom ¹⁾	n.v.t.	-	-
TOTAAL		183	142

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

Ontruimingen en Woonfaude

In 2013 ontruimden wij noodgedwongen 74 sociale huurwoningen, 43 studentenwoningen en 10 huurwoningen in de vrije sector. De Key probeert ontruimingen te voorkomen, maar dat lukt helaas niet altijd. Vooral in Amsterdam zien wij dat de oorzaak van ontruimingen in toenemende mate een combinatie van huurschuld, woonfraude en/of overlast betreft. Het gaat hier vaak om multiprobleemgezinnen.

Om ontruimingen als gevolg van huurschuld te voorkomen werken wij samen met onze partners, zoals Vroeg erop Af, de deurwaarder en maatschappelijke dienstverlening (Madi's). De Key werkt rond de woonfraudebestrijding samen met bureau Zoeklicht in het project Doorzon en met Pointer een organisatie die online woonfraude detecteert en kant-en-klare dossiers aanlevert bij De Key. Bij woonfraude zeggen wij eenzijdig de huurovereenkomst op. In uiterste gevallen gaan wij ook hier over tot ontruiming. In 2013 maakte De Key 66 woningen vrij voor de verhuur of de verkoop aan haar doelgroepen als gevolg van woonfraudebestrijding.

Tabel 22 Ontruimingen en huuropzeggingen vanwege woonfraude en huurschuld

Ontruimingen en/of huuropzegging als gevolg van woonfraude	Doelgroep	Ontruimingen		Huuropzegging	
		Huurschuld	Woonfraude	Woonfraude	Totaal
2013	Sociaal	49	25	29	103
	SH	42	1	2	45
	Vrije sector	7	3	6	16
TOTAAL 2013		98	29	37	164
2012	Sociaal	59	6	-	65
	SH	33	3	-	36
	Vrije sector	9	2	-	11
TOTAAL 2012		101	11	-	112

Tabel 23 Aantal ontruimingen on)zelfstandige woningen¹⁾ naar gemeente

	2013	2012
Amsterdam	96	90
Diemen	21	16
Zandvoort	10	6
Hillegom	-	-
TOTAAL	127	112

1) Exclusief huuropzeggingen.

Klachten en geschillen

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

Tabel 24 klachten en geschillen

	2013	2012
Klachten	698	871
Geschillen	7	3

Klachtenafhandeling

In 2013 neemt het aantal geregistreerde klachten af. Wij handelden 65% van de klachten binnen vier weken af. Dit betekent dat we onze interne doelstelling van 75% niet hebben gerealiseerd. Dit is een speerpunt in 2014.

De inhoud van de klachten heeft met name betrekking op de communicatie. Op dit punt hebben wij in 2013 een aantal verbeteringen gerealiseerd. Elke bewoner met een klacht heeft één contactpersoon binnen De Key, die er voor zorgt dat de communicatie met de bewoner adequaat is en dat de klacht wordt opgelost. En nog belangrijker daar waar een oplossing op zich laat wachten, koppelen wij dit terug. Het is gebleken dat dit een belangrijk misverstand is tussen de huurder en De Key. Omdat wij de huurder nu ook tussentijds op de hoogte stellen van de status van de klacht, is het voor de huurder duidelijk dat wij de klacht serieus nemen en actie ondernemen.

Geschillencommissie

In 2013 bestond de geschillencommissie de volgende leden:

Tabel 25 Geschillencommissies

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

Tabel 26 Behandelde geschillen

Gemeente	Onderwerp	Uitspraak	Vervolgactie De Key
Amsterdam	Geluidsoverlast	Gegrond	Verplaatsen ventilator
	Stankoverlast	Gegrond	Uitvoeren onderzoek
	Oplevering woning	Gegrond	Geringe huurverlaging
	Afhandeling reparatie	Gegrond	Herstel schade plafond
	Woningtoewijzing	Ongegrond	Niet van toepassing
Diemen	-	-	-
Zandvoort	Betalingsachterstand	Ongegrond	Niet van toepassing
	Capaciteit radiatoren CV	Gegrond	Uitvoeren onderzoek
Hillegom	-	-	-

In 2013 zijn door de geschillencommissie Amsterdam en de geschillencommissie Zuid-Kennemerland zeven geschillen behandeld. Twee klachten zijn door de Geschillencommissies ongegrond verklaard. Vier geschillen in Amsterdam en één in Zandvoort zijn gegrond verklaard en door De Key technisch opgelost in 2013. Bij de klacht over stankoverlast heeft De Key onderzoek laten uitvoeren door een extern bureau en de aanbevelingen uit het onderzoek overgenomen en uitgevoerd. De Key is nog in gesprek met de huurder, omdat deze aangeeft dat de klacht niet volledig is opgelost.

Kwaliteit van woningen en beheer

De kwaliteit van onze woningen is één van onze speerpunten. In totaal hebben we daarom in 2013 ruim € 42 miljoen (excl. spaareffect VvE's) uitgegeven aan onderhoud. In 2013 zijn onder andere open verbrandingstoestellen, verouderde cv-installaties en liften vervangen.

Kwaliteit van onze woningen

De Key heeft de kwaliteit van het bestaand bezit verder verbeterd, vooral door het restant van verbrandingstoestellen (geisers, gaskachels en oude cv-installaties) verder te vervangen. Wij willen voor 2016 alle open verbrandingstoestellen in onze woningen vervangen. Daarmee liggen we prima op koers. Behalve meer veiligheid heeft de vervanging soms nog een ander positief effect: de woning krijgt een hoger energielabel. Dat is goed voor de kwaliteit van de woningen maar ook voor de portemonnee van de huurder; het energieverbruik daalt.

Rond veiligheid heeft De Key in 2013 het nieuwe asbestbeleid vastgesteld. Hierin is de actualisatie van het beheerplan verwerkt, zodat we nog adequater kunnen optreden tijdens asbestincidenten. Daarnaast volgden alle medewerkers en managers van de onderhoudsafdelingen in 2013 een opfriscursus asbestherkenning. De basis van het beleid is uiteraard dat we dat de gezondheidsrisico's voor onze huurders, medewerkers en samenwerkingspartners tot het minimum beperken en dat wij voldoen aan wet- en regelgeving.

Energielabel

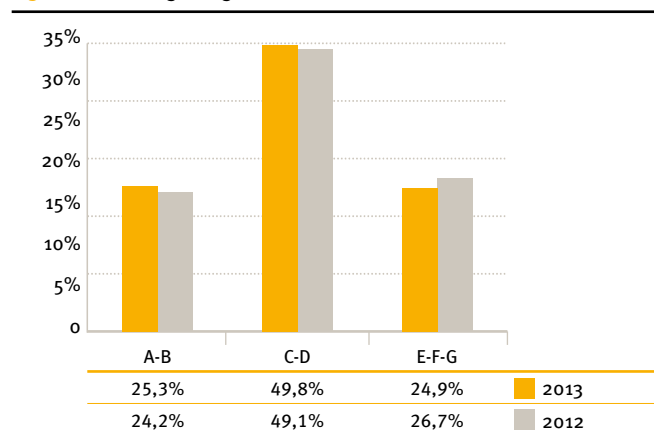
In totaal heeft De Key in 2013 van ruim zeshonderd woningen het energielabel verbeterd. Dat varieert van één labelstap bij kleinere, energetische verbeteringen zoals het vervangen van een cv-installatie, tot grote labelstappen bij renovatie. Bij renovatieprojecten dragen dubbel glas en isolatie ook bij aan het verbeteren van het energielabel.

Overzicht per categorie

De Key heeft de ambitie om vooral woningen met labels E, F en G in fasen te verbeteren. De eindstand van 2012 gebruiken wij als nulmeting. Van daaruit volgen we de komende jaren

de vooruitgang van de energielabels. Daarbij hebben we de energielabels in drie categorieën ingedeeld: goed (A, B), redelijk (C, D) en slecht (E, F, G). Voor woningen die jonger dan tien jaar zijn of een monumentenstatus hebben is een energielabel (nog) niet wettelijk verplicht.

Figuur 2 Verdeling energielabels¹⁾



1) Exclusief monumenten

Projecten

Bij de vaststelling van de meerjarenbegroting 2014-2018 is ook het investeringsprogramma voor 2014 vastgesteld. De projectenportefeuille van De Key bestaat uit bouw- en ontwikkelingsactiviteiten die vooral gericht zijn op activiteiten die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang, de zogenoemde DAEB-activiteiten. Deze activiteiten passen binnen de kerntaak van De Key: woonruimte beschikbaar stellen voor de doelgroepen in de categorie sociaal en studenten. Niet-DAEB-projecten voeren we alleen uit als het gaat om verplichtingen, of als het uit commercieel oogpunt ongewenst is om projecten stil te leggen. Het gaat hier bijvoorbeeld om vrije sectorwoningen met een huur vanaf € 930,- en/of bedrijfsnonroerend goed.

Nieuwbouw en renovatie in aanbouw

In 2013 heeft De Key twee renovatieprojecten gestart. Met de oplevering van Amstelcampus Wibaut voegen wij naast het in 2013 opgeleverde project Amstelcampus wederom woonruimte toe ten behoeve van studenten in Amsterdam.

In Haarlem is de vierde fase van het project Deo Neo (de ontwikkeling van het voormalige ziekenhuis Johannes de Deo) ingegaan.

Ik bouw betaalbaar Almere (Ibba) 2.0

Met het project *Ik bouw betaalbaar Almere (Ibba)* maken we particulier opdrachtgeverschap mogelijk voor kopers met een inkomen tussen de € 20.000,- en € 46.000,-. In 2013 zijn 62 kavels in ontwikkeling genomen. Om dit mogelijk te maken is externe financiering aangetrokken voor € 1 miljoen. Daarnaast dragen de vennoten in de VOF Ibba bij aan de risicoreserve in het vennotenkapitaal. De maatschappelijke investering voor De Key in 2013 bedroeg € 124.000.

De 62 kavels zijn onderdeel van een eerste afspraak met de Gemeente Almere over 380 kavels. Hiervan zijn reeds 168 kavels opgeleverd. In 2014 nemen wij de laatste 60 kavels in ontwikkeling. Verder wordt de oplevering verwacht van circa 90 kavels.

Daarnaast participeert De Key in de verdere ontwikkeling van dit product. In dat kader is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SvN). Hierdoor worden de operationele risico's ten aanzien van onder andere inkomenstoetsing verminderd. Dit product passen wij ook toe bij de resterende kavels uit de overeenkomst tussen de Gemeente Almere en De Key.

Tabel 27 Nieuwbouw in aanbouw

Projectnaam	Aantal woningen	Waarvan huur	Waarvan koop	Parkeren	BOG (in m ²)	Verwachte oplevering
Amstelcampus Wibaut	59	59	-	-	480	2014
Deo Neo, Haarlem	104	-	104	81	475	2015
SUBTOTAAL NIEUWBOUW	163	59	104	81	955	

Geplande opleveringen aan de TI

In de volgende tabel staan de geplande opleveringen uit renovatie of nieuwbouw in 2013.

Tabel 28 Geplande oplevering uit renovatie of nieuwbouw

Projectnaam	Aantal woningen	Waarvan huur	Waarvan koop	Overig	BOG huur (in m ²)	BOG koop (in m ²)	Status
Amstelcampus	154	154	-	-	-	-	- Gerealiseerd
August Allebéplein ¹⁾	-	-	-	-	5.669	-	- Gerealiseerd
Landlust	-	-	-	-	2.243	-	- Gerealiseerd
Wagenaarstraat ²⁾	15	15	-	2	-	-	- Gerealiseerd
TOTAAL OPLEVERINGEN	169	169	-	2	7.912	-	
HVO Poeldijkstraat	153	153	-	-	-	-	- Vertraagd
TOTAAL OPLEVERINGEN	322	322	-	2	7.912	-	

1) Project uit voormalig Far West.

2) WIBO-woningen.

Verkopen

Door woningen te verkopen komt geld beschikbaar om te investeren in de bestaande huurwoningen en in nieuwbouw. Daarnaast voldoen wij op die manier aan de veranderende woonwensen van de samenleving en bevorderen wij de keuzemogelijkheden en de doorstroming van bewoners en woningzoekenden.

Tabel 29 Totaal aantal verkochte verhuureenheden ¹⁾

Verkoop (verkocht en geleverd)	Soort verhuur- eenheid	2013	2012
<i>De Key (TI)</i>			
Bestaand bezit	Woningen	296	167
	Parkeren	8	9
	Complexmatige verkoop	4	68
	Parkeren	14	84
	BOG comm.	8	13
	BOG maatsch.	1	-
	Containers	65	-
<i>Overige entiteiten</i>			
Verkopen (nog niet)	Woningen	74	127
opgeleverde projecten	Parkeren	56	34
	BOG comm.	2	27

1) Verkocht en geleverd

In onderstaande kaarten staat de verkoop van alle verkochte eenheden uit bestaand bezit naar stadsdeel in Amsterdam en het totaal aan verkopen in Zandvoort. Vooral in de stadsdelen Oost en Zuid heeft De Key relatief veel bezit verkocht. In deze stadsdelen bieden wij dan ook 30% van onze verkoopwoningen aan. Net als vorig jaar blijven de verkopen in het stadsdeel Noord opvallend achter bij de verkopen in de andere stadsdelen.

Verkopen uit bestaand bezit

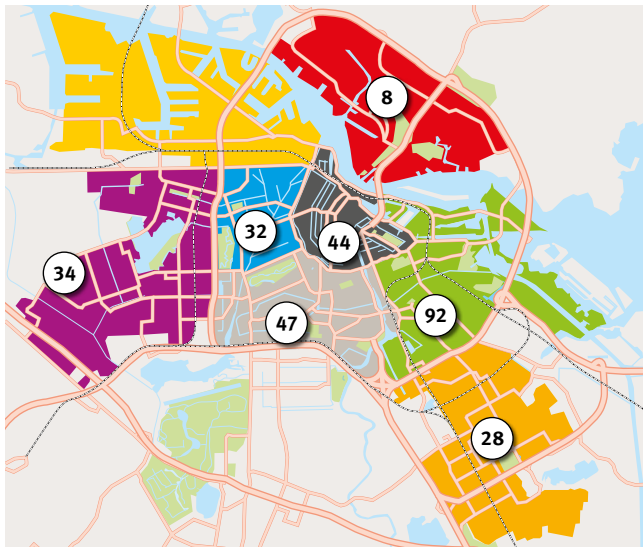
Verkoopvijver

Begin 2014 telt de verkoopvijver circa negenduizend woningen. In 2014 wordt het splitsen van circa 900 woningen voltooid. De komende jaren wil De Key jaarlijks ongeveer driehonderd woningen verkopen. Deze ambitie sluit aan bij de afspraken in BADSII die met de gemeente Amsterdam zijn gemaakt. Wij hebben onze verkoopvijver uitgebreid, zodat het aanbod groot genoeg is om de verkoopambitie waar te maken.

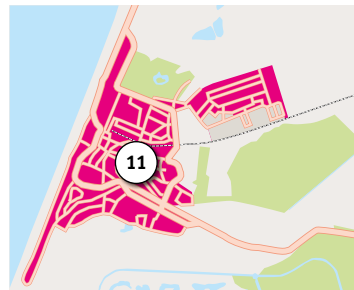
Verkopen uit bestaand bezit

De Key heeft 296 voormalige huurwoningen verkocht en geleverd, waarvan 51 aan zittende huurders. Daarnaast zijn er 57 voorlopige koopcontracten getekend, waarvan de levering

Amsterdam



Zandvoort



Stadsdelen Amsterdam

Nieuw West	Noord
Westpoort	Centrum
West	Oost
Zuid	Zuidoost

gepland staat in het eerste kwartaal van 2014.

Ondanks de sombere economische en financiële vooruitzichten hebben wij in 2013 meer huizen verkocht dan in 2012. Deze toename sluit aan bij de landelijke ontwikkelingen ten aanzien van verkopen. Bij 8 woningen is de bijbehorende parkeerplaats eveneens verkocht.

Tabel 30 Aantal verkopen zelfstandige woningen in 2013

	2013	2012
Amsterdam	285	157 ¹⁾
Zandvoort	11	10
TOTAAL	296	167

1) Waarvan één in gedeeld eigendom.

Ook in 2013 heeft De Key sterk ingezet op verkoop. Om onze verkoopdoelstellingen te halen gaven wij een vervolg aan de diverse marketingacties waarmee we in 2012 zijn gestart. Samen met de Amsterdamse Woningcorporatie organiseerden we twee keer een grootschalige openhuizenroute onder het motto 'liever een corporatiewoning'. Daarnaast vonden er diverse koopcafés plaats voor huurders van De Key die geïnteresseerd waren in het kopen van hun huurwoning.

Starters Renteregeling

Er maakten 79 kopers gebruik van deze regeling en aan het eind van het jaar zijn nog 19 aanvragen in behandeling. Dit is lager uitgekomen dan verwacht. De Key verwachtte 50% van de verkopen met de SRR af te sluiten. Dit is een positieve

ontwikkeling, omdat blijkt dat onze doelgroep de mogelijkheid heeft een woning te kopen zonder extra steun.

Met de inzet van de Starters Renteregeling willen we meer mensen de kans geven een huis te kopen. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,- (de middengroep).

Kant-en-klaar

Alle hiervoor genoemde acties zijn heel belangrijk geweest voor het succesvolle resultaat van De Key in 2013, maar doorslaggevend is steeds de kwaliteit van de woning. Daarom hebben we extra geïnvesteerd in 'kant-en-klare kwaliteit'. Dit betekent dat een koopwoning van ons een goed afwerkingsniveau heeft en uiteraard bouwtechnisch in een goede staat is. De Key geeft kopers hiermee een goede start, omdat bijvoorbeeld muren al gestukt zijn en de keuken en/of badkamer van een goede basiskwaliteit zijn. De koper hoeft daardoor minder geld en tijd te besteden aan het woonklaar maken van de woning. Ook hier draagt De Key bij aan de betaalbaarheid van woonruimte voor haar doelgroep.

Complexmatige verkoop

De Key heeft in 2013 onderstaande complexen verkocht en geleverd uit het bestaand bezit. Alle complexen zijn in Amsterdam gesitueerd.

Tabel 31 Verkopen complexmatige verkoop

Complex	Woningen	Parkeren	BOG Maatsch.	BOG Comm.	Containers	Kopende partij
Raampoort Hugo de Grootplein 16	3	-	-	1	-	Belegger
Parkeerplaatsen voorheen Vof NewYork	-	14	-	-	-	Belegger
Jan Tooropstraat 29	-	-	-	1	-	Belegger
Roomtuintjes 233	-	-	1	-	-	Huurder
Generatorstraat (containerunits)	-	-	-	-	65	Huurder
Blaue Ente	1	-	-	6	-	Belegger
TOTAAL	4	14	1	8	65	

Verkoop uit renovatie en nieuwbouw

In 2013 heeft De Key de onderstaande verhuureenheden vanuit renovatie- en nieuwbouwprojecten verkocht en geleverd.

Tabel 32 Verkoop uit renovatie en nieuwbouw

Projectnaam	Kavels	Woningen	Parkeren	BOG
Verkopen voorraad renovatie				
Zaanstraat	-	1	-	-
Solferinostraat 9, Diemen	-	1	-	-
Blaauwlakenblok	-	2	-	-
Verkopen renovatie in ontwikkeling				
Raampoort 10	-	8	-	-
Overamstelstraat	-	3	-	-
Weesperzijdestrook	-	4	-	-
(Voor)verkopen uit nieuwbouw				
Binderij	-	-	2	2
Luycksterrein	-	-	36	-
Ijburg	-	2	-	-
Ijburg blok48B	-	-	12	-
Ijburg Oost, blok 52	-	-	3	-
Ijburg Oost, blok 64	-	2	3	-
Wateringseveld fase 3	5	-	-	-
Scheepmakerkwartier	3	-	-	-
Deo Terrein, Haarlem	-	43	-	-
TOTAAL VERKOPEN	8	66	56	2

De Key ontwikkelt een aantal projecten in haar verbindingen. In hoofdstuk 11 geven wij een toelichting op de verbindingenstructuur van De Key.

Kwaliteit in wijken en buurten

Voor een prettige leefomgeving zijn allereerst de bewoners zelf verantwoordelijk. Zij bepalen zelf hoe ze willen leven en hoe ze zich in hun buurt gedragen. Bij De Key hechten we aan schoon, heel en veilig wonen en dragen wij op deze manier bij aan de leefomgeving van onze huurders.

Onze beheerders spelen een belangrijke rol in het versterken van de samenhang in de buurten. Zij zijn de ogen en oren van de wijk; ze signaleren woonkansen en woonproblemen, gaan met bewoners in gesprek of brengen bewoners met elkaar in gesprek. Bij De Key werken 42 beheerders, van wie 13 specifiek voor studentenhuysvesting.

De Key heeft in 2013 ingezet op stadsbrede en lokale leefbaarheidsinitiatieven. In de stad verbeteren we de leefbaarheid door samenwerking in Amsterdam, Diemen en Zandvoort. Voorbeelden hiervan zijn inzet van BeterBuren in Amsterdam en Buurtbemiddeling in Zandvoort. Met samenwerkingsinitiatieven zoals JINC en Academie van de stad betrekken wij bewoners, kinderen, werkenden en studenten in elkaars omgeving.

Wij ervaren dat huurders leefbaarheid van technische aard meer waarderen dan sociale leefbaarheid. Wij onderschrijven

dit, omdat de effecten van een veilige fietsenstalling of het schoonmaken van zolders en de directe leefomgeving op straat een langdurig resultaat laat zien. Een opgeruimde en schone woonomgeving heeft een direct effect op de beleving van de woonomgeving.

In buurten waar De Key veel bezit heeft, verbeteren wij het contact met de bewoners omdat onze beheerders in de wijk 'kantoor houden'. Dit brengt De Key dicht bij de huurder. Deze contacten zijn essentieel om concrete verbeteringen op te pakken, problemen te signaleren en gezamenlijk met de bewoners op te lossen.

In buurten en complexen zijn projecten ontwikkeld waarin met bewoners is en wordt samengewerkt om de leefbaarheid te verbeteren. In dit hoofdstuk staan enkele voorbeelden.

Convenanten met samenwerkingspartners

Om te zorgen voor een prettige omgeving werken we in verschillende buurten samen met andere organisaties. Ze staan in het volgende schema.

Tabel 33 Convenanten met samenwerkingspartners

Doelgroep	Gebied	Omschrijving activiteiten/samenwerkingspartners
Jongeren	Amsterdam	JINC: Jonge mensen maken kennis met bedrijfsleven.
Bewoners	Amsterdam	Kennisnetwerk van partijen die betrokken zijn bij wijk- en buurtontwikkeling.
Bewoners	Amsterdam	Platform 31
Jongeren	Amsterdam	Academie van de Stad Deelname: Stichting die studenten inzet op thema's als leren en opgroeien, integreren, participeren, jeugd, wonen en leven etc.
Bewoners	Amsterdam	Beter Buren: Stichting die bewoners begeleid zelf hun problemen op te lossen.
Bewoners	Zandvoort	Buurtbemiddeling Stichting die bewoners begeleid zelf hun problemen op te lossen.
Senioren	Zandvoort	Ook Zandvoort: Samenwerking ten behoeve van wonen, zorg en welzijn in Zandvoort

Leefbaarheidsprojecten en buurt evenementen

Overal waar De Key bezit heeft, investeren wij in uiteenlopende projecten om woongerealteerde leefbaarheid in de buurt te vergroten. We zijn trots op de talrijke leefbaarheidsinitiatieven die in 2013 tot stand kwamen, voor bewoners, door bewoners en steeds in prettige samenwerking met bewoners. De Key heeft in de onderstaande leefbaarheidsprojecten geïnvesteerd:

Tabel 34 Leefbaarheidsprojecten en buurt evenementen

Doelgroep	Gebied	Omschrijving activiteiten/
Studenten	SH	Buurtborrels 8 SSF panden
Studenten	SH	Bijdrage Key-cup 2013
Studenten	SH	Bijeenkomst bewonerscommissies SHV
Studenten	SH	Evenement Stavangerweg/Gevleweg vanwege bouwoverlast
Studenten	SH	Opening Amstelcampus
Jongeren	Regio 3	Spotjes aanbrengen voor jeugd mozaïek
Bewoners	Regio 3	Herstel gevelreclame naar originele staat
Jongeren	Regio 3	Bijdrage sinterklaasfeest en buurtfeest
Bewoners	Regio 2	Website Spaarndammerburen + activiteiten die hier op aansluiten
Bewoners	Regio 2	Activiteiten Woongroep Andalus
Bewoners	Regio 2	Aanpak tuinen Johan Jongkindstraat
Bewoners	Regio 2	Activiteiten bewonerscommissie Karel Klinkenbergstraat
Bewoners	Regio 2	Inrichting van de Tuin van Jan (achter de Jan Maijenschool)
Bewoners	Regio 2	Aanpassen entree Tuin van Jan
Bewoners	Regio 2	De buurtkamer in het complex De Kleine Wereld
Bewoners	Regio 2	Huurkorting BOG-ruimte Piet Mondriaanstraat 119 op basis van samenwerkingsovereenkomst SSOP
Bewoners	Regio 2	Beheerkosten Moestuinenproject
Jongeren	Regio 2	Creëren speelroute door De Bakkerij. De verschillende buurten met elkaar verbinden en speelmogelijkheden creëren voor kinderen
Asielzoekers	Regio 2	Technische aanpassingen aan de Jan Tooropstraat 29
Bewoners	Regio 1	Coalitie IJburg
Bewoners	Regio 1	Civic, huur voor welzijn
Bewoners	Regio 1	Containerruimte Toren 5 aanpassen voor fietsenstalling elektra fietsen
Bewoners	Regio 1	Bijdrage Panna Voetbaltoernooi Venserpolder
Bewoners	Regio 1	Burendag Sfinx en Entrepot

Jan Tooropstraat 29

Op 31 mei 2013 werd het complex aan de Jan Tooropstraat 29 gekraakt door een groep uitgeprocedeerde asielzoekers. In plaats van direct te ontruimen heeft De Key samenwerking gezocht met de stad Amsterdam, HVO Querido en het Leger des Heils en zijn in overleg afspraken gemaakt. Om de veiligheid van de tijdelijke bewoners te garanderen heeft De Key technische aanpassingen aan het gebouw aangebracht. Met de tijdelijke bewoners was overeengekomen het gebouw op 30 september te verlaten. Zij zijn deze afspraak nagekomen.

'De buurtkamer' met Facebook

De Buurtkamer is een project van huurders voor huurders in de wijk De Kleine Wereld, in Amsterdam Noord. Het is een samenwerkingsproject met verschillende organisaties die bewoners initiatieven mogelijk maken. Bewoners beheren zelf de ruimte. Bewoners nemen initiatief op basis van behoeften in de wijk. De gemeente ondersteunt bewoners bij de uitvoer, een bank betaalt materialen en denkt mee om de initiatieven verder te helpen.

Inmiddels is per initiatief budget beschikbaar gesteld en de kalender ingepland. Voorbeelden van initiatieven zijn: computerles voor iedereen, kookbuddies (groep dames die samen koken en eten), fietsenmaker, huiswerkbegeleiding en gedichten schrijven. Via een aangemaakte Facebook pagina worden iedere dag zaken/onderwerpen uitgewisseld die de buurt bezig houdt. Zo kunnen betrokken partijen pro-actief voorsorteren op wat er speelt in de wijk.

De tuin van Jan

De Key is eigenaar van een voormalig schoolgebouw aan het Jan Maijenplein in de Baarsjes. Op de begane grond zit de Meester Coupeursopleiding. Op de verdiepingen bevinden zich studentenwoningen.

Het voormalig schoolplein achter de school lag er jaren ongebruikt bij. Een buurtbewoner kende het plein en vond het een unieke plek voor een aards paradijs in het dichtstbevolkte stadsdeel van Amsterdam West. Per huishouden beschikt de Baarsjes over 12m2 groen. In wijken als Westerpark is dat 30m2. Een huishouden in Bos & Lommer beschikt over 34m2 meter. Op dit vergeten binnenterrein van 1.600 m2 is nu 'De Tuin van Jan' ontstaan, een stadsoase in de vorm van een paradijstuin. Een groep actieve buurtbewoners heeft een plan gemaakt voor deze tuin. Het werd een stiltetuin die alleen op zondag voor publiek geopend is. Op zaterdag werken vrijwilligers in de tuin. Dit plan is mogelijk gemaakt door het Stadsdeel West en De Key.

De Tuin van Jan werkt samen met andere tuinen in Amsterdam West. Deze samenwerking op het gebied van onder andere natuur- educatie, beheer en kennisuitwisseling is in korte tijd uitgebreid tot een groen netwerk.

Tabel 35 Beheer en toezicht

Doelgroep	Gebied	Activiteiten
Bewoners	Zandvoort	Bijdragen aan initiatieven via de buurtcommissies, onder meer cameratoezicht
Bewoners	Regio 1	beheer Boeninhuis en organisatie activiteiten (incl. continuering portiekportiers)
Jongeren	Regio 1	continuering portiekportiers
Bewoners	Regio 2	Schoonmaak en opruimacties trappenhuizen jaarplan 2013
Bewoners	Regio 2	Bewonersinitiatieven Leefbaarheid jaarplan 2013
Bewoners	Regio 2	Aankoop Tuinhuis achter beheerkantoor
Bewoners	Regio 3	Toezichthouders in verschillende complexen
Bewoners	Regio 1/2/3	Borden met leefregels plaatsen

Portiekportiers

Ook dit jaar betrok De Key de jeugd actief bij de wijk. Met het succesvolle project Portiekportiers helpen jongeren aan een schone en opgeruimde leefomgeving op straat.

Boeninhuus

Het buurthuis in Venserpolder is overgedragen aan onze bewoners. In eigen beheer organiseren zij activiteiten voor de buurt. Eigen kracht en zelfredzaamheid staat hierbij centraal. De bewoners hebben een eigen stichting opgericht: Stichting SES: South East Stars. De missie van de stichting is het motiveren en inspireren van alle bewoners, waaronder de jeugd en ouderen in onze multiculturele woonomgeving Venserpolder, ook als erkend leerbedrijf. "Wij groeien door nieuwsgierig te zijn en open te staan voor het onbekende. De stichting laat zien dat als je actief deelneemt aan het veranderen van je omgeving, je zelf de regie kan hebben over je wijk. Wij als stichting geloven dat goed voorbeeld geven, goed voorbeeld doet volgen."

Wonen en zorg

Samen met verschillende maatschappelijke organisaties maken we (begeleid) wonen mogelijk voor ouderen, dak- en thuislozen en mensen met een beperking. We zorgen ervoor dat ze zo zelfstandig mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven wonen. In 2013 is samen met de andere Amsterdamse corporaties een start gemaakt met het in kaart brengen van de consequenties van de wijzigingen in de wet- en regelgeving in de zorg.

Toewijzingen woningen voor begeleid wonen

De Key levert samen met andere Amsterdamse corporaties jaarlijks woningen voor mensen uit de dak- en thuislozenopvang. In de maatschappelijke opvang krijgen mensen die zich niet op eigen kracht in de samenleving kunnen handhaven tijdelijk huisvesting en/of begeleiding. Na een (kort) verblijf in een maatschappelijke instelling stroomt het merendeel van de cliënten uit naar reguliere woningen in de wijk. Ook daar krijgen deze cliënten begeleiding bij het zelfstandig wonen en deelnemen aan de samenleving

Woonservicewijken

Elk stadsdeel in Amsterdam heeft inmiddels één of meer woonservicewijken aangewezen. De Key participeert alleen in woonservicewijkoverleggen in wijken waar we veel bezit hebben. Dat zijn de stadsdelen Oost (Dapperbuurt), Noord (Buikslotermeer), Amsterdam-Zuidoost (Woonservicewijk K+), West (Woonservicewijk Spaarndammerbuurt en Centrum (Czaar Peterbuurt/Haarlemmerplein).

Haarlemmerplein

Aan het Haarlemmerplein verhuurt De Key 22 WIBO-woningen. Het naastgelegen woonzorgcentrum De Rietvinck levert de zorg.

Wagenaarstraat

De Key heeft in januari 15 WIBO-woningen aan de Wagenaarstraat opgeleverd. Er zijn ruime driekamerwoningen gerealiseerd van circa 80 m². Het complex is voorzien van een algemene ruimte en een fietsenstalling. De voorzieningen van het nabij gelegen woonzorgcentrum de Gooyer zijn beschikbaar voor de bewoners van de WIBO-woningen.

Zorglandgoed Landlust

De Key heeft in 2013 de woonvoorziening opgeleverd waar zorginstelling Cordaan aan 24 cliënten beschermd wonen biedt. De Key renoveert de boerderij en de stallen tot ruimtes waar zorg gecombineerd kan worden met recreatie. Op het zorglandgoed komen een biologische kwekerij, een theetuin en een winkeltje. In deze voorzieningen kunnen vijftig cliënten in dagbesteding werken. In het winkeltje zijn tuinplanten en biologische producten te koop. De cliënten werken ook mee in de catering voor de bewoners en medewerkers van Landlust.

Zorglandgoed Klarenbeek

Samen met zorginstelling Cordaan en onder andere gemeente, provincie en Staatsbosbeheer maakt De Key van de boerderij een stadslandgoed waar dagbesteding en recreatie samengaan. De oplevering van de gerestaureerde koeienstallen en hooimijt staat begin 2014 gepland.

De Gooyer

Zorgcentrum De Gooyer in de Dapperbuurt is door De Key en Cordaan beter toegankelijk gemaakt en alle technische installaties zijn vernieuwd. Tijdens de verbouwing, die begin 2014 is afgerond, is ook de begane grond flink aangepakt. Zo ontstaat er een aantrekkelijke en goed bereikbare ontmoetingsruimte, die zo is ingericht dat de verschillende doelgroepen zich thuis voelen. Met de inrichting van een 'zorgstraat' zitten fysiotherapie, wijkverpleging en thuiszorg overzichtelijk bij elkaar.

Op de etages zijn alle woningen opgeknapt en zijn er op de verdiepingen gezellige gemeenschappelijke huiskamers. Naast de huidige oudere (dementerende) bewoners, is er voor 31 jongere cliënten met een lichte verstandelijke beperking woonruimte gemaakt in het complex. De zorg wordt kleinschaliger en meer afgestemd op de thuissituatie. Buurtbewoners kunnen hier terecht voor vragen en ondersteuning op het gebied van zorg, wonen en welzijn. Op deze manier levert De Gooyer een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de Dapperbuurt.

Hillegom

In Hillegom maken bewoners van onze complexen zo nodig gebruik van de diensten van de organisatie voor ouderenzorg. Daarnaast hebben wij samenwerking gezocht met de Hillegomse Organisatie voor Zorgverlening aan Ouderen (HOZO), vanwege de toewijzing van woningen via deze organisatie.

Zandvoort

De Key neemt deel aan stuurgroep Wonen, welzijn en zorg onder de naam 'Ook Zandvoort'.

Belanghebbenden

Afspraken met gemeenten

Tabel 36 Prestatieafspraken

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

Amsterdam – BADSII

De belangrijkste thema's in het convenant BADSII zijn aanbiedingsafspraken, het verkoopconvenant en 'de ongedeelde stad'. In de zomer zijn de aanbiedingsafspraken aangepast. De nieuwe afspraak voor 2013 is dat 50% van de sociale huurwoningen in het sociale segment wordt verhuurd onder de aftoppingsgrens van € 574,35,- (prijsspeil 2013). Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2014 wordt gestart met het voorbereiden van nieuwe prestatieafspraken.

Stadsdeel Nieuw-West

Naast afspraken op gemeentelijk niveau heeft De Key ook maatwerkafspraken met stadsdelen gemaakt. Zo hebben wij in Nieuw-West een afspraak gemaakt over de stedelijke vernieuwing. De gemeenschappelijke corporaties hebben met de Gemeente een allonge opgesteld bij de Raamovereenkomst Nieuw-West. De crisis en de ontbinding van Far West was reden om de Raamovereenkomst aan te passen. Voor De Key betekent dit dat een groot aantal ontwikkelposities in Nieuw-West zijn teruggegeven aan de Gemeente. Ook zijn er nieuwe afspraken gemaakt rond de financiering van projecten en de werkwijze met betrekking tot grondexploitaties. Daarnaast zijn er nieuwe afspraken gemaakt over het

Stimuleringsfonds voor Far West. De focus van het Stimuleringsfonds is verschoven van nieuwbouw naar woningverbetering.

Diemen

Begin 2013 heeft De Key nieuwe prestatieafspraken getekend voor een periode van twee jaar. De gemeente Diemen werkt aan een nieuwe woonvisie die naar verwachting in 2014 beschikbaar is.

Zandvoort

De prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort zijn in 2013 hernieuwd voor een periode van drie jaar.

Hillegom

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

Huurderkoepel

Tabel 37 Huurderkoepel Arcade

Gemeente	Huurders	Leden Arcade	% deelname
	De Key	Arcade	Arcade
Amsterdam	21.023	5.097	24%
Diemen	285	70	25%
Hillegom	212	94	44%
Zandvoort	2.524	179	7%

In 2013 heeft de directeur Wonen zes keer met het bestuur van Arcade overleg gevoerd. Daarnaast vonden diverse overleggen plaats over uiteenlopende onderwerpen.

Arcade heeft in 2013 op het gebied van asbestbeleid, de huurverhoging 2013, overdracht van complexen aan het WIF en over de prestatieafspraken 'Wonen in Zandvoort 2013- 2015' De Key gekwalificeerd advies gegeven.

Stappen in de richting naar een nieuwe samenwerkings-overeenkomst werden na bestuurlijke wisselingen bij Arcade eind 2013 weer voortgezet. Naar verwachting komt de definitieve samenwerkingsovereenkomst medio 2014 tot stand.

Huurders in Zandvoort

In 2013 is het HuurdersPlatform Zandvoort opgericht. Eind 2013 is de voorzittersfunctie ingevuld, de voorzitter neemt ook zitting in het bestuur van Arcade. Hiermee is de vertegenwoordiging van onze huurders in Zandvoort geborgd.

Het dagelijks bestuur van Arcade bestaat uit de volgende leden:

Tabel 38 Leden dagelijks bestuur Arcade

Functie	Lid
Voorzitter	De heer H. Geurtsen
Bestuurslid	De heer H. Visser
Bestuurslid en Secretaris	De heer A. Leenders

Vereniging van Eigenaren

Omdat de verkoopvijver van De Key steeds groter wordt, wordt participeren in Verenigingen van Eigenaren (VvE's) een van onze kernactiviteiten. Daarom heroriënteren wij ons op onze rol in de VvE's. Ook willen wij onze manier van werken en de participatie van huurders en hun vertegenwoordigers in de VvE's verder professionaliseren. Huurders en eigenaren hebben voor een deel gelijke belangen, vooral wat betreft leefbaarheid, woonafspraken en kosten die zij beide dragen (o.a. servicekosten of onderhoudsingrepen met een huurconsequentie).

Huurderparticipatie in VvE's

De in 2013 gestarte pilots laten een wisselend beeld zien. Van enthousiaste deelname in de ALV (Kattenburg) tot en met deelname als toehoorders (Loenermark) en afwachtend (Noordkop). In verband met andere prioriteiten is een bredere intensieve aanpak/inzet van huurdersparticipatie in VvE's nog niet verder uitgerold.

In 2014 zal een heroriëntering op huurdersparticipatie in VvE's plaatsvinden. Dit in het kader van de formulering van het nieuwe VvE-Beleid.

Bewonersparticipatie

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

Tabel 39 Bewonerscommissies

Gemeente	Aantal
Amsterdam	75
Diemen	2
Zandvoort	10
De Bilt	1

Contacten met bewonerscommissies

In november 2013 vond de jaarlijkse ontmoeting met bewoners commissies plaats. Gekozen is voor een informele ontmoeting in de vorm van een rondvaart langs het bezit van De Key.

De dag van de huurder

In 2013 zijn we gestart met het versterken van de samenwerking met onze huurders. In dit kader vond op 7 februari 2013 een bijeenkomst plaats waarin leden van een aantal bewonerscommissies en Arcade een kijkje kregen achter de schermen van De Key op financieel en beleidsmatig gebied. Uit deze dag kwam naar voren dat zowel Arcade als de huurdersvertegenwoordigers het belangrijk vinden om na te denken over (nieuwe) manieren om bewoners te activeren om te participeren. Arcade nam die dag het stokje over om dit verder in werkgroepen uit te werken.

In mei 2013 is in Zandvoort een huurdersplatform opgericht onder regie van Arcade. Hierin nemen leden van verschillende bewonerscommissies zitting. Het huurdersplatform is een podium om via een korte lijn de belangen van de Zandvoortse huurders te behartigen.

In mei en juni hebben er een aantal – interne – lunchbijeenkomsten plaatsgevonden met als doel kennis en bewustzijn over te dragen over formele en informele participatie bij de medewerkers van De Key.

Raad van advies EMM Zandvoort

De Key en de raad hebben gesproken over een informele rol en over beëindigen van de formele taak. De raad vindt de lokale verankering belangrijk, maar wil eerst een stabiele huurdersvertegenwoordiging in Zandvoort, voordat de formele taak van de raad beëindigd kan worden. De Key sluit zich hierbij aan.

Stakeholders

De Key heeft ook in 2013 op diverse niveaus met veel stakeholders overlegd en samengewerkt aan diverse onderwerpen die aan wonen gerelateerd zijn. Omdat we in 2014 onze strategie vernieuwen, zijn we gestart met gesprekken met onze stakeholders over wat zij van ons verwachten. Belangrijke stakeholders zijn:

Overheden, zoals:

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

Zorgorganisaties, zoals:

- het Leger des Heils;
- Cordaan;
- Osira;
- Amsta;

- RIBW/KAM;
- GGD Kennemerland en Amsterdam;
- Nieuw Unicum;
- HVO Querido;

Overige organisaties, zoals:

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

Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden

Tabel 40 Samenwerkingsverbanden

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

De Key werkt op verschillende niveaus samen met andere partijen. Hieronder worden de samenwerkingsverbanden toegelicht.

Aedes

De Key is aangesloten bij de landelijke brancheorganisatie Aedes.

AFWC

De Key is actief lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De Federatie behartigt de belangen van de woningcorporaties in Amsterdam. In 2013 stonden de onderwerpen Visie op Wonen in Amsterdam, huurverhoging, betaalbaarheid, de monitoring van prestatieafspraken met de gemeente, de verschillende convenanten en samenwerking tussen corporaties op de agenda.

Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV)

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

Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR)

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

De Vernieuwde Stad

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

Organisatie

Organisatieontwikkelingen

Aanpassingen organisatie

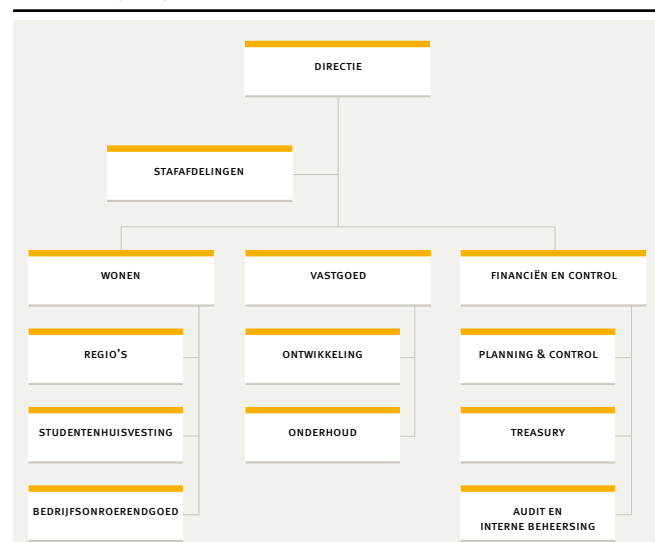
In de Meerjarenbegroting wordt uitgegaan van dalende organisatiekosten middels natuurlijk verloop en kritische sturing op nut en noodzaak van invulling van fte's. Daarnaast is De Key op zoek naar het optimaliseren van haar werkprocessen. Ook dit leidt ertoe dat continu wordt geëvalueerd om te komen tot een organisatiestructuur die past bij de huidige tijd.

In 2013 zijn de volgende organisatorische aanpassingen doorgevoerd:

- De afdeling Informatievoorziening is versterkt met 2,4 fte, ten behoeve van de functioneel beheerfunctie. De complexiteit van onze processen vraagt om een aantal specialisten, in die behoefte is nu voorzien. Deze uitbreiding is gerealiseerd met een verschuiving binnen de bestaande formatie.
- De afdeling Projectontwikkeling is afgenomen met 2 fte, vanwege een verdere daling van het aantal projecten.
- De structuur van het Bedrijfsonderdeel Financiën & Control is aangepast, waarbij nadrukkelijk een scheiding is gemaakt tussen de afdelingen die registreren & rapporteren en die plannen en beheersen. Dit betekent dat de afdeling Projectcontrol onderdeel is geworden van de afdeling Planning & Control en de registratie van de leningen is verschoven van Treasury naar Administratie & Verslaggeving. De afdeling Rapportage en de afdeling Concernadministratie zijn samengevoegd. De functie van teamleider concernadministratie is daarmee vervallen. Tevens is als derde beheersingsmaatregel de functie van een aparte audit- en risicomanager toegevoegd. De aanpassing van de structuur van Financiën heeft geleid tot een daling in het aantal fte's van 2,34. Naast het wegvallen van de functie teamleider concernadministratie is dit gerealiseerd door het verminderen van inhuurkrachten.

Met de ondernemingsraad is uitvoerig overleg gevoerd over de organisatorische aanpassingen. De ondernemingsraad heeft hierover positief geadviseerd. Vanaf januari 2014 werkt De Key volgens de nieuwe structuur. Deze structuur is in het nevenstaande organogram opgenomen.

Figuur 3 Organogram



Eindejaarsuitkering

De eindejaarsuitkering bestaat in 2013 voor 5% uit een vast deel en 1% is variabel. De variabele uitkering is sinds 2013 gekoppeld aan het klanttevredenheidsonderzoek van KWH. De directie stelt jaarlijks de norm vast, voor 2013 een 7,1. Het jaarresultaat kwam 0,2 lager uit, op een 6,9. De directie heeft besloten de eindejaarsuitkering toch uit te keren mede vanwege de geleverde prestaties in 2013.

Organisatie in het kort

Tabel 41 Organisatie in het kort

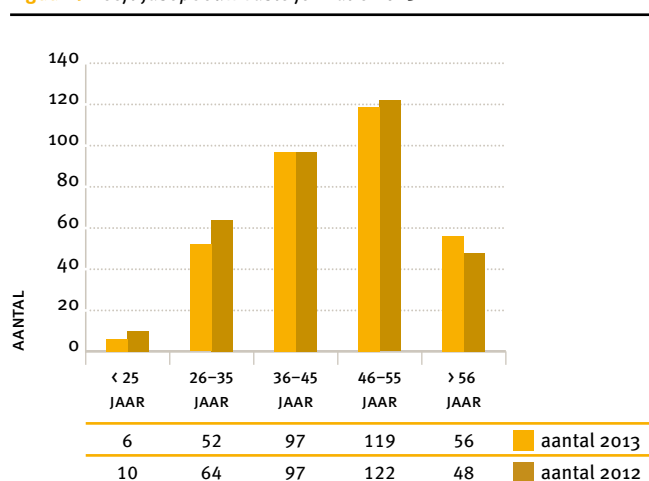
	Norm	2013	2012
Aantal fte met een vast- en tijdelijk dienstverband ¹⁾	-	304	325
Aantal medewerkers met een vast- en tijdelijk dienstverband ¹⁾	-	330	341
Gemiddelde leeftijd	-	46	45
Gemiddelde diensttijd	-	12	11
Ziekteverzuim ²⁾	4%	2,9%	2,8%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	-	327	317
Gemiddeld aantal ziekte dagen per medewerker	-	3,5	3,4

1) Exclusief outplacement.

2) Exclusief zwangerschapsverlof en outplacement.

De leeftijdsopbouw van de medewerkers van De Key staat in de volgende grafiek.

Figuur 4 Leeftijdsopbouw vaste formatie 2013



Exclusief afdeling Outplacement.

Ondernemingsraad

Als gevolg van de reorganisaties in 2011/2012 is het personeelsbestand van De Key fors teruggelopen. Begin 2013 is ook de omvang van de OR verminderd van elf naar negen leden.

Belangrijkste onderwerpen die in 2013 in de OR zijn behandeld zijn:

- de invoering van een nieuwe beoordelingscyclus (instemmingsverzoek);
- een wijziging structuur ICT en informatievoorziening (adviesaanvraag);
- een structuur wijziging aansturing van de afdelingen Planmatig onderhoud, Dagelijks onderhoud, Bedrijfsbureau en Woonservice (adviesaanvraag);
- de aanstelling algemeen directeur-bestuurder (adviesaanvraag);
- aanpassing bedrijfsonderdeel Financiën en Control (waaronder aanstelling directeur Financiën) (adviesaanvraag);
- de benoeming van twee leden van de Raad van Commissarissen (adviesaanvraag);
- de aanvullende arbeidsvoorwaarden 2014 (instemmingsverzoek).

Daarnaast is onder meer overleg gevoerd over het opheffen van de functie van senior projectleider en de detachering van projectopzichters van de afdeling Ontwikkeling naar verschillende afdelingen Onderhoud.

Raad van commissarissen

In 2013 heeft de OR tweemaal overlegd met een vertegenwoordiging van de RvC.

Samenstelling OR

De ondernemingsraad bestond in 2013 uit de volgende negen leden. Alle vrijgekomen vacatures uit 2012 en 2013 zijn in de loop van 2013 opgevuld:

Tabel 42 Samenstelling or

Naam or lid		Aan- en aftreden 2013
Wim de Waard	voorzitter	-
Willem Brogge	lid	-
Praveen Kartaram	lid	-
Jeroen Rademaker	vice voorzitter	-
Martijn van Zalingen	lid	-
Particia Schavemaker	lid	aangetreden
Tjeerd Zijlstra	lid	aangetreden
Gabriel van den Brink	lid	aangetreden
Michael Vierhout	lid	aangetreden
Angelique Vloemans	lid	afgetreden
Willem Janssen	lid	afgetreden

Financiële continuïteit

Algemeen

In 2013 heeft de afbouw van de totale uitstaande geldpositie centraal gestaan. De afbouw van het volume aan kasgeldleningen is hierin een belangrijke pijler. Eind 2013 is het compensabel stelsel tussen de toegelaten instelling en haar verbindingen verbroken. Dit was het sluitstuk van het eerder opgestelde financieringsplan. De uitvoering van het opgestelde financieringsplan is op dit punt voltooid. Voor de komende jaren zal het aflossen van de langlopende leningportefeuille één van de centrale thema's zijn. In 2013 wordt een enkelvoudig positief resultaat gerealiseerd van € 63,8 miljoen. Dit resultaat draagt verder bij aan het versterken van het weerstandsvermogen van de toegelaten instelling.

Tabel 43 Enkelvoudige jaarrekening

x € 1.000	Marktwaarde	
	2013	2012
Exploitatieresultaat	45.437	33.152
Verkoopresultaat	2.461	-1.178
Onrendabele investeringen	-2.974	11.841
Mutatie actuele waarde	-12.614	-57.935
Vennootschapsbelasting	34.590	5.382
Resultaat deelnemingen	-3.122	-17.960
	63.778	-26.698

Hieronder volgt op hoofdlijnen een korte samenvatting van het resultaat 2013

- Het exploitatieresultaat is verbeterd. Dat komt door het ingezette huurbeleid waardoor ten opzichte van 2012 een hogere huuropbrengst van € 8,4 miljoen is gerealiseerd.
- De verhuurlasten zijn als gevolg van saneringssteun en verhuurdersheffing in 2013 gestegen met € 7,6 miljoen.
- De onderhoudskosten zijn gedaald met € 12,6 miljoen door een spaareffect van € 6,5 miljoen in de voorziening planmatig onderhoud bij VvE's. Tegenover de daling staat een toename van het bedrag aan woningverbetering investeringen.
- Het aantal verkopen bestaand bezit is toegenomen van 167 woningen in 2012 naar 296 woningen in 2013. Daarnaast is er gemiddeld minder uitgegeven aan bijkomende verkoopkosten per woning.

Financieel beleid en beheer

Om goed wonen te kunnen blijven waar maken, is een solide financiële positie van De Key van groot belang. Om continuïteit te waarborgen stuurt De Key op de balans tussen projectontwikkeling en verkopen én op een positieve exploitatie. Het exploitatieresultaat neemt de afgelopen jaren steeds verder toe. In 2010 bedroeg het exploitatieresultaat € 11 miljoen. In 2012 bedroeg het exploitatie resultaat al € 33 miljoen. In 2013 bedraagt het exploitatieresultaat € 45 miljoen.

De verbetering van het exploitatieresultaat is vooral het resultaat van het ingezette huurbeleid, interne sturing op huurderiving en besparingen op de organisatiekosten. Tegelijkertijd wordt in het onderhoud fors geïntensiveerd op basis van het nieuwe meerjaren onderhoudsplan. Voor energiebesparende investeringen is subsidie aangevraagd. In 2013 is € 2,5 miljoen aan subsidie voor energielabelstappen ontvangen.

In het exploitatieresultaat 2013 zit een incidentele btw-post van circa € 3 miljoen in het kader van btw suppleties uit het verleden. In 2013 is de uitbreiding van de verkoopvijver nagenoeg gerealiseerd. Hierdoor neemt de jaarlijkse storting van ons aandeel in de planmatig onderhoud voorziening bij VvE's toe. Momenteel vindt in geringe mate feitelijke besteding plaats, het zogenoemde spaareffect. Dit beïnvloedt het exploitatieresultaat positief. In 2013 voor een bedrag van € 6,5 miljoen.

In 2013 is € 7,6 miljoen betaald aan verhuurdersheffing en saneringssteun. De komende jaren nemen de exploitatielasten verder toe door effecten van het regeringsbeleid. De Key moet deze externe kostenstijgingen terugverdienen en maakt bij de jaarlijkse huurverhoging gebruik van de inkomensafhankelijke opslagen. Omdat de heffingen sneller toenemen dan de huuropbrengsten stijgen, komt het exploitatieresultaat de komende jaren lager uit. Het exploitatieresultaat blijft wel binnen de gestelde normen.

De verbeteringen van de afgelopen jaren werpen nu vruchten af. Ook in de komende jaren houden we daarom veel aandacht voor financieel gedegen beleid en efficiëntie en effectiviteit van onze activiteiten. Daarmee is De Key zich structureel aan het verbeteren.

Financieel beleid

De financiële continuïteit dient duurzaam gegarandeerd te zijn, waardoor De Key zich kan concentreren op haar volkshuisvestelijke taak. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) is financieel toezichthouder voor corporaties en beoordeelt jaarlijks de financiële positie van alle corporaties.

De Key streeft in zijn beoordelingen (continuïteit en solvabiliteit) door het CFV naar een indeling in de hoogste categorieën en voldoende solvabiliteit. De status geeft aan dat het gepresenteerde weerstandsvermogen afgezet tegen het risicoprofiel voldoende op niveau is. De Key blijft zich het komende jaar inzetten om onder het normale toezichtregime te komen.

Portefeuille en complex strategieën

In 2012 hebben we de portefeuillestrategie uitgewerkt in complexstrategieën. Voor elk complex is bepaald hoe het bijdraagt aan de wensportefeuille. In 2013 is de uitbreiding van de verkoopvijver gerealiseerd naar circa 8.100 woningen. Tezamen met de investeringen in woningverbeteringen en nieuwbouw vormden de complexstrategieën de basis van de Meerjarenbegroting. In de Meerjarenbegroting 2014-2018 bestendigen we onze koers voor de komende jaren.

Projectenkader

In 2013 is de koers nogmaals bevestigd dat De Key projectontwikkeling koppelt aan de beschikbare financiële ruimte en het portefeuillebeleid. Nieuwe projecten moeten een aanvulling op de portefeuille zijn. Dit betekent voor De Key met name de bouw van sociale huur en studentenwoningen. Het investeringsvolume komt uit op gemiddeld € 30 miljoen per jaar, met een dip in 2017 en 2018.

Besparingen en efficiënter werken

Het aantal fte is in 2013 verder gedaald van 325 fte naar 304 fte. In de meerjarenbegroting is uitgegaan van 300 fte inclusief uitzendkrachten in 2015. De Key ligt op koers om dit te realiseren. In het onderhoud wil De Key in 2014 5% besparing realiseren door extra efficiëncymaatregelen en scherpere (gezamenlijke) inkoop. Het doel is hetzelfde te doen met minder geld. Verder is De Key gestart met een programma Online dienstverlening. Het resultaat moet zijn dat wat de huurder, woningzoekende, klant digitaal wil ook digitaal 24 uur per

dag kan. Door bewustwording te creëren welk kanaal effectief en efficiënt werkt vanuit de klant, worden bedrijfsprocessen geoptimaliseerd. Verder zijn in 2013 pilots gedaan met aansluitend verhuren. In 2014 verhuren wij woningen aansluitend daar waar dat mogelijk is.

Hieronder volgt een korte toelichting per resultaatgebied. Eerst worden de resultaten van 2013 en 2012 op marktwaarde vergeleken en daarna worden apart de resultaten van beide jaren op bedrijfswaarde toegelicht. Behoudens het exploitatieresultaat, dat in marktwaarde gelijk is aan bedrijfswaarde, zijn de resultaten tussen marktwaarde en bedrijfswaarde onvergelykbaar met elkaar door de sterk verschillende waarderingsgrondslagen.

Marktwaarde

Exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat is ten opzichte van 2012 sterk verbeterd met € 12,3 miljoen. Onderstaand volgt een nadere toelichting van het exploitatieresultaat:

- De huuropbrengsten verbeteren met € 8,4 miljoen door ondermeer de (inkomensafhankelijke) huurverhoging;
- Het bedrag aan onderhoudslasten is gedaald van € 44,6 miljoen in 2012 naar € 32,0 miljoen in 2013. Een daling van € 12,6 miljoen. De daling wordt verklaard door een spaareffect van € 6,5 miljoen in de voorziening planmatig onderhoud bij VvE's in 2013. Tegenover de lagere onderhoudslasten in 2013 staan hogere investeringen in woningverbeteringen;
- Het bedrag aan verhuur- en directe operationele lasten is toegenomen van € 26,0 miljoen naar € 37,1 miljoen. Deze stijging van € 11,1 miljoen wordt verklaard door hogere heffingen, hogere algemene bijdrage VvE's door uitbreiding splitsingsvijver en hogere toerekening van de organisatiekosten aan de exploitatie door een lagere dekking in de projecten;
- De overige organisatiekosten dalen met € 4,7 miljoen. In deze daling is sprake van een incidentele btw-bate van € 3 miljoen;
- De kosten leefbaarheid stijgen van € 2,4 miljoen naar € 3,7 miljoen door onder andere meer beheerders binnen de bestaande formatie;
- Per saldo neemt het exploitatieresultaat met € 1 miljoen af door een lager servicekostenresultaat (-/0,7 miljoen), minder projectsteun (-/0,8 miljoen) en beter renteresultaat (+0,5 miljoen).

Tabel 44 Vergelijking resultaat marktwaarde/bedrijfswaarde

Enkelvoudige jaarrekening	MARKTWAARDE		BEDRIJFSWAARDE	
	2013	2012	2013	2012
Exploitatieresultaat	45.437	33.152	45.437	33.152
Verkoopresultaat	2.461	-1.178	21.042	8.082
Onrendabele investeringen	-2.974	11.841	-6.632	21.514
Mutatie actuele waarde	-12.614	-57.935	-100.491	151.686
Vennootschapsbelasting	34.590	5.382	17.689	-13.406
Resultaat deelnemingen	-3.122	-17.960	-6.014	-11.309
	63.778	-26.698	-28.969	189.719

Verkoopresultaat

Het verkoopresultaat is positief en ten opzichte van 2012 verbeterd met € 3,5 miljoen. Op de verkopen bestaand bezit is een positief resultaat behaald. De gemiddelde marktwaarde is circa 70% van de gerealiseerde verkoopwaarde. Doordat 129 woningen meer zijn verkocht in 2013 dan in 2012 verbetert het verkoopresultaat. Daarnaast zijn de gemiddelde verkoopkosten per woning ten opzichte van 2012 afgenomen.

Onrendabele investeringen

De onrendabele investeringen betreft het saldo van dotaties en vrijval aan de voorziening onrendabel in het kader van nieuwbouw en transformatieprojecten. De dotatie bedraagt € 3,0 miljoen. Dit wordt grotendeels verklaard door lopende koopprojecten. De resultaten zijn in de geconsolideerde jaarrekening toegelicht.

Mutatie actuele waarde

Zie toelichting opgenomen onder toekomstverwachtingen in dit hoofdstuk.

Vennootschapsbelasting

De Key is sinds 2008 integraal vennootschapsbelasting verschuldigd over haar activiteiten. Het huidige beleid van De Key is om verrekenbare compensabele verliezen niet te laten verdampen. Door het verbeterde financiële resultaat in 2013 en de komende jaren is hiervoor een goede basis gelegd. In 2014 zal het fiscale beleid worden herijkt op de gewijzigde omstandigheden. De verwachting voor de komende jaren is dat de belastingdruk nihil blijft. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening bij de post belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening.

Resultaat deelnemingen

Het behaalde resultaat 2013 bedraagt € 3,1 miljoen negatief. Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt doordat in 2013 compensabele verliezen worden verrekend. Hierdoor neemt het bedrag aan toekomstige verliescompensatie af. Hierdoor neemt de latente belastingvordering in Holding De Key B.V. af.

Bedrijfswaarde

Exploitatieresultaat

Zie de toelichting opgenomen bij de paragraaf marktwaarde.

Verkoopresultaat

De toename van het aantal verkopen van 167 naar 296 woningen is de oorzaak van het positievere verkoopresultaat 2013.

Onrendabele investeringen

De onrendabele investeringen betreft het saldo van dotaties en vrijval aan de voorziening onrendabel in het kader van nieuwbouw en transformatieprojecten. De onrendabele investeringen van € -/6 miljoen dragen in 2013 per saldo negatief bij aan het resultaat.

Mutatie actuele waarde

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

Vennootschapsbelasting

De actieve latente die betrekking heeft op het tijdelijke verschil tussen fiscale boekwaarde en bedrijfswaarde is toegenomen van € 17,7 miljoen.

Resultaat deelnemingen

Het behaalde resultaat 2013 bedraagt € 6,0 miljoen negatief. Verschillen met marktwaarde ontstaan door een andere waardering van het vastgoed.

Marktwaarde in verhuurde staat

In de jaarrekening 2013 is voor twee achtereenvolgende jaar de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat opgenomen. De marktwaarde in verhuurde staat geeft aan het bedrag dat het vastgoed zal opbrengen in de markt waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. In de marktwaarde wordt zowel een uitpond als een doorexplotatie scenario berekend. De waardering vindt plaats tegen de hoogste van de twee scenario's. Het vastgoed van De Key is overwegend gewaardeerd tegen het uitpondscenario.

In 2013 neemt de marktwaarde van het vastgoed (exclusief mutaties in bezit) af met € 12 miljoen. De daling in de marktwaarde is circa 0,3% van de marktwaarde eind 2012. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- Door de verhuurdersheffing is de marktwaarde verlaagd. Door het doorvoeren van de inkomensafhankelijke huurverhoging stijgt de marktwaarde weer.
- Door een positievere kijk op de ontwikkeling van de verkoopprijzen de komende jaren is de marktwaarde verhoogd.
- Door het realiseren van hogere starthuren en stijging van de markthuren neemt de marktwaarde toe.
- De marktwaarde daalt door een hogere disconteringsvoet waarin tot uitdrukking wordt gebracht de onzekerheid over de duur van de heffing.

Zie voor een nadere toelichting de post niet gerealiseerde waardeveranderingen in vastgoedportefeuille in de jaarrekening.

Het proces van de waardering volgens marktwaarde in verhuurde staat is in 2013 verbeterd en versneld. De basisgegevens zijn meer in de primaire systemen vastgelegd. In 2014 wordt hier nog een verdere verbeteringslag in gerealiseerd. Daarnaast zijn geveltaxaties onderdeel geweest van de aannemelijkheidsverklaring van de taxateur. In 2013 is voor het eerst een meerjarenbegroting vastgesteld op basis van marktwaarde in verhuurde staat en is een financieel kader vastgesteld. Vanaf 2014 wordt de sturing op marktwaarde in verhuurde staat verder doorontwikkeld bij de aanvraag van investeringsbesluiten en in de reguliere informatievoorziening. Hiermee geeft De Key verdere invulling aan het groeiproces van sturing op marktwaarde in verhuurde staat.

Toekomstverwachtingen

De belangrijkste pijlers voor een solide financiële positie van De Key nu en in de toekomst zijn:

- Huurbeleid gebaseerd op maximale huurpotentie waarbij wij rekening houden met studenten en gezinnen met kinderen met een laag inkomen. De Key hanteert hiervoor specifiek aftoppingsbeleid.
- Het verkoopbeleid gaat uit van circa 300 woningverkopten uit de bestaande voorraad per jaar. In 2013 is deze doelstelling nagenoeg gerealiseerd. In de huidige markt blijven de verkopen onder druk staan. Daarnaast is er sprake van een dalende mutatiegraad waardoor minder woningen vrijkomen voor verkoop. De Key heeft door verruiming van de verkoopvijver haar mogelijkheden vergroot. Daarnaast stimuleert de De Key de verkoop aan een zittende huurder en aan starters via de startersrenteregeling. In 2013 zijn 51 woningen verkocht aan een zittende huurder. 71 kopers hebben gebruik gemaakt van de startersrenteregeling.
- Het realiseren van besparingen op de organisatiekosten. In 2013 is verdere daling van het aantal fte 's gerealiseerd.
- Het verminderen van de uitstaande geldpositie. In 2013 is de omvang van de kasgeldpositie verminderd, waardoor De Key minder gevoelig is voor beschikbaarheid van korte kredietlijnen. De komende jaren zal aflossing van de langlopende leningportefeuille plaatsvinden. Hierdoor is De Key minder gevoelig bij een opwaartse rentestijgingen. Complexmatige verkopen en het afstoten van BOG dragen daarin versneld bij aan het realiseren van deze aflossingen.
- Het intensiveren van het onderhoud op basis van het nieuwe onderhoudsbeleid en technische meerjaren plannings. Door efficiënter te werken doen wij hetzelfde voor minder geld.

In de meerjarenbegroting 2014-2018/dPi 2013 heeft De Key deze koers nogmaals bevestigd. Het Regeringsbeleid heeft geen invloed gehad op het staande beleid van De Key. Wel zijn de saneringsheffing, de verhuurderheffing en de inkomensafhankelijke huurstijgingen in de meerjarenbegroting verwerkt. Ondanks deze ingrepen blijft De Key in de prognose jaren voldoen aan de kengetallen van de toezichthouders en neemt het eigen vermogen toe conform eerder ingezet beleid.

De huurontwikkeling in de bedrijfswaarde ten opzichte van de MJB 2014 -2018 is als volgt:

Tabel 45 Huurontwikkeling

x € 1.000	2014	2015	2016	2017	2018
MJB 2014 -2018	198.130	203.676	210.142	214.951	216.096
Bedrijfswaarde 2013	196.103	201.693	208.282	214.748	216.144
VERSCHIL	-2.027	-1.983	-1.860	-203	48

Voor 2014 is de huurverhoging inkomensafhankelijk en voor de jaren 2015 tot en met 2023 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van 1,5%. De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie.

Tabel 46 Verhuurderheffing

x € 1.000	2014	2015	2016	2017	2018
MJB 2014 -2018	16.417	19.232	22.264	24.764	23.639
Bedrijfswaarde 2013	15.858	18.531	19.866	21.819	22.010
VERSCHIL	-559	-701	-2.398	-2.945	-1.629

De verhuurderheffing is in de bedrijfswaarde gebaseerd op de meest actuele WOZ waardering. De toename van het aandeel vrije sector woningen heeft een lagere verhuurdersheffing tot gevolg.

Ondanks deze ingrepen blijft De Key in de prognose jaren voldoen aan de kengetallen van de toezichthouders en neemt het eigen vermogen toe conform eerder ingezet beleid.

Tabel 47 Financiële kengetallen

x € 1.000	2014	2015	2016	2017	2018
Jaarresultaat	41.649	63.062	60.786	65.606	67.395
Rentedekkings- -graad	1,60	1,56	1,72	1,84	1,96
Operationele kas- stroom na aflos- singsfictie (2%)	5.431	2.729	12.488	17.988	23.792
Loan to Value	72,40%	67,70%	65,20%	62,30%	58,70%
Aflossingsratio	2,43%	2,33%	2,96%	3,47%	4,09%

De Key hoeft geen liquiditeitsbuffer aan te houden vanwege derivaten zoals beschreven in de ministeriële Beleidsregels gebruik financiële derivaten. Dat betekent dat De Key de som van haar netto verkoopopbrengsten en netto operationele kasstromen in kan zetten voor naar eigen inzicht te bepalen activiteiten, zoals niet borgbare investeringen of aflossing van ongeborgde leningen.

In 2014 worden de investeringen € 46,9 miljoen geheel betaald uit eigen middelen gegenereerd door verkoopkastromen. Het aangevraagde faciliteringsvolume van € 17 miljoen wordt gebruikt om eerdere overborging te kunnen verrekenen.

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

Omgeving

De Key is intern bezig om met het oog op de nieuwe woningwet strategische verkenning uit te voeren op de gevolgen van de scheiding DAEB/niet DAEB. Tevens hebben de toezichthouders veranderingen in hun toetsingskader doorgevoerd. De Key is bezig deze veranderingen in haar planning- en controlcyclus te incorporeren. De omgeving zal ook in 2014 turbulent zijn, hetgeen ook van De Key haar antwoord zal vragen.

Kengetallen

	2013	2012
1. Gegevens woningbezit		
<i>Aantal verhuureenheden</i>		
Woningen en woongebouwen	28.357	28.594
Onzelfstandige eenheden	4.241	4.242
Garages/parkeerplekken	3.471	3.450
Winkels/bedrijfspanen	1.464	1.562
Bedden in verzorgingshuizen	282	282
Overig	230	219
Totaal verhuureenheden	38.045	38.349
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>		
Goedkoop (374,44 euro en lager)	8.101	8.946
Betaalbaar (tussen 374,44 en 574,35 euro)	14.783	14.907
Duur tot de liberalisatiegrens (tussen 574,35 en 681,02 euro)	3.582	2.865
Boven liberalisatiegrens (681,02 euro en hoger)	1.891	1.876
Overige woongelegenheden	4.523	4.242
Totaal	32.880	32.836
2. Verhuur		
<i>Mutatiegraden</i>		
Mutatiegraad sociale huur	3,8%	4,1%
Mutatiegraad binnenlandse studenten	34,6%	38,5%
Mutatiegraad buitenlandse studenten	179,8%	180,5%
Mutatiegraad vrije sector	16,8%	34,5%
Mutatiegraad parkeren	9,0%	8,8%
Mutatiegraad bedrijfsonroerend goed	12,2%	8,5%
<i>Huurderving</i>		
Huurderving sociale huur	-1,0%	-1,5%
Huurderving binnenlandse studenten	-1,9%	-3,5%
Huurderving buitenlandse studenten	0,0%	0,0%
Huurderving vrije sector	-4,3%	-12,0%
Huurderving parkeren	-25,7%	-26,1%
Huurderving bedrijfsonroerend goed	-5,3%	-4,3%

Kengetallen

	2013	2012
3. Kengetallen per verhuureenheid (bedragen in €)		
<i>Balans</i>		
Materiële vaste activa	82	110
Vastgoedbeleggingen	94.726	94.450
Financiële vaste activa	3.666	2.068
Vlottende activa	5.321	5.425
Eigen vermogen	59.401	57.583
Voorzieningen	491	316
Weerstandsvermogen	59.892	57.473
Langlopende schulden	39.831	37.161
<i>Winst- en verliesrekening</i>		
Huren en vergoedingen	5.503	5.261
Onderhoudslasten	843	1.266
Personeelskosten	585	608
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	88	59
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.629	1.699
Netto bedrijfslasten ¹⁾	1.347	1.021
Jaarresultaat	1.676	-636
4. Financiering (bedragen in € x 1.000)		
<i>Leningen, lang</i>		
Schuldrestant per 1 januari	1.486.580	1.337.781
Uitname Far West	-	148.227
Bedrag aan aflossing	-64.087	-52.815
Bedrag aan nieuwe leningen	143.309	53.387
Schuldrestant per 31 december	1.565.802	1.486.580
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,89%	4,11%
ICR	1,8	1,6
Investerings/financieringsratio	0,0	0,0
<i>Leningen, kort</i>		
Bedrag aan kasgeldleningen	42.300	120.625
<i>Beleggingen</i>		
Bedrag aan beleggingen	-	-
Bedrag aan liquide middelen	42.135	3.859

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

Kengetallen

	2013	2012
5. Solvabiliteit		
Eigen vermogen / totaal vermogen	57,23%	56,24%
Weerstandsvermogen / totaal vermogen	57,70%	56,55%
Totaal vaste activa / lang vreemd vermogen	2,47	2,60
6. Liquiditeit		
Current ratio	1,31	0,73
Quick ratio	0,98	0,62
7. Rentabiliteit		
Rentabiliteit eigen vermogen	2,82%	-1,22%
Rentabiliteit vreemd vermogen	4,09%	4,57%
Rentabiliteit totaal vermogen	0,05%	-0,32%
Netto huur / vastgoedbeleggingen	5,38%	5,01%
8. Overig		
Personeelsbezetting ultimo jaar (fte's)	304	325
Personeelskosten per fte in €	71.159	71.717
Aantal VHE per FTE	117	110

Toelichting

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

Rente (risico) management

Het schuldrestant van de geconsolideerde leningenportefeuille bedraagt ultimo 2013 € 1.597,3 miljoen. De totale uitstaande geldpositie bedraagt € 1.587,3 miljoen.

Tabel 48 *Uitstaande geldpositie geconsolideerd jaarrekening*

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Langlopende leningen	1.597.342	1.527.365
Kasgeldleningen	41.150	149.625
Bankkrediet	1.911	8.681
Liquide middelen	-53.118	-11.390
TOTAAL	1.587.285	1.674.281

De daling van de totale uitstaande geldpositie is met name gerealiseerd door het aflossen van kasgeldleningen. Dit is enerzijds gefinancierd door het aantrekken van langlopende leningen. Anderzijds is de afbouw gefinancierd door het verhogen van het aantal verkopen uit bestaand bezit ten opzichte van 2012 en complexmatig verkopen. Door de afbouw van de kasgeldpositie wordt De Key minder afhankelijk van korte kredietkanalen. In de meerjarenbegroting 2014-2018 is aflossing voorzien van de langlopende leningportefeuille waardoor de gemiddeld gewogen schuldpositie zich positief ontwikkelt binnen het toetsingskader van de externe toezichthouders.

De Key heeft geen derivaten in haar bezit. Voor een uitgebreide toelichting op de zekerheden en de risico's wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de jaarrekening alsmede naar de paragraaf Financiële instrumenten.

(Des)investeringen

In 2013 is door De Key en haar dochters voor een bedrag van € 28 miljoen geïnvesteerd in vastgoed ten behoeve van de eigen exploitatie. De belangrijkste opleveringen (nieuwbouw en transformatie) betroffen Amstelcampus Boerhaave, Community Center August Allebeplein Blok 3, Landlust en Wagenaarstraat. Voor een beschrijving van de projecten zie hoofdstuk 5, Kwaliteit en samenstelling portefeuille.

In 2013 is een aantal complexmatige verkooptransacties gerealiseerd. Dit betrof ondermeer de verkoop van bedrijfsonroerend goed aan de Kleine Wittenburgerstraat, Spaarndammerdijk, Generatorstraat, Roomtuintjes en de Jan Tooropstraat. Dit past binnen het beleid om de portefeuille bedrijfsonroerend goed binnen de toegelaten instelling de komende jaren af te bouwen. Verder zijn de posities in Raampoort blok 10 en blok 8/9 respectievelijk door projectovernameovereenkomst en verkoop aan een belegger verkocht. De voorraad koopwoningen uit transformatie is verder afgenomen. Dit heeft geleid tot in totaal een verkoopopbrengst in de toegelaten instelling van € 9,3 miljoen.

Beleggingen (enkelvoudig)

In het Treasury Beleidsplan is het beleid ten aanzien van de beleggingen vastgelegd. De positie aan beleggingen is in 2013 verder afgenomen door de aflossing van de lening aan Centrada van € 11,6 miljoen. Hierdoor resteren een uitstaande lening aan de Woonbench en Stichting Beheer Hoogte Kadijk. In de jaarrekening is een voorziening getroffen voor de uitstaande lening aan de Woonbench (€ 0,06 miljoen) omdat onzeker is of deze lening kan worden terugbetaald. De lening aan Stichting Beheer Hoogte Kadijk lossen wij gefaseerd af. In de jaarrekening is deze lening onder vorderingen op groepsmaatschappijen opgenomen.

Verbindingen

Algemeen

In 2013 is de ingezette koers, waarbij terug naar de kerntaak centraal staat, ook ten aanzien van de verbindingen verder doorgezet. Belangrijke pijlers in deze koers zijn:

- de afbouw van risico's in de verbindingen.
- voor nieuwe investeringen geldt een continue sturing op de balans tussen investeringen en verkopen en de beschikbaarheid van financiering.
- het aflossen van rekening courant positie met de toegelaten instelling, waardoor per 1 januari 2014 een duidelijke scheiding tussen de financieringskasstromen in de toegelaten instelling en in de nevenstructuur is gerealiseerd.
- het versoberen van de verbindingenstructuur. In dit kader worden de projectrisico's binnen Bouwen de Principaal afgebouwd. In Diensten de Key B.V. en Exploitatiemaatschappij de Key B.V. staat het verkopen van de aanwezige BOG portefeuille centraal.

Afbouw risico's in de verbindingen

In 2013 is met diverse partijen onderhandeld over de verplichtingen ten aanzien van projecten waarbij een besluit is genomen om deze niet verder te ontwikkelen. Dit heeft geresulteerd in vaststellingsovereenkomsten met betrekking tot de projecten in de verbindingen Fountainhead en vof Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger. In de vaststellingsovereenkomsten wordt onderling finale kwijting gegeven ten aanzien van de aanwezige rechten en verplichtingen. Hierdoor zijn de risico's in deze entiteiten afgedekt. Naar verwachting worden in 2014 besluiten tot opheffing genomen.

De risico's binnen de De Principaal B.V. zijn in 2013 verder afgenomen door de verkoop van bedrijfsruimte en parkeerplaatsen uit de voorraad koop. De grondpositie aan de Foeliedwardsstraat en het Rapenburg wordt in 2014 verkocht. In het project Wateringse veld is het verkooprisico verminderd door de verkoop van kavels aan Ouwehand Bouw. In 2014 neemt Ouwehand Bouw gefaseerd de resterende kavels af. Ook in het project Scheepmakerskwartier is het verkooprisico afgenomen. In 2014 start de bouw, waarbij de verwachting is dat dit project in 2015 is afgerond. In de jaarrekening komt dit

tot uiting in meerdere projecten die als onderhanden project worden geclassificeerd. De onderhanden werkpositie Miquel is teruggeven aan de gemeente Amsterdam. De overdracht was vrij van verplichtingen.

De risico's binnen Driedee zijn verder afgenomen door de verkoop van voorraad koop. In 2014 wordt de resterende positie voorraad koopwoningen en parkeerplaatsen geleverd aan Woonstichting Lieven de Key. De toegelaten instelling neemt dit vastgoed terug in de huur, waardoor wij meer aanbod voor de middengroep creëren. Verder worden intensieve onderhandelingen gevoerd over een ontwikkelpositie in de deelneming IJburgermaatschappij C.V. Naar verwachting zullen deze onderhandelingen in 2014 tot concrete resultaten leiden. Naast deze positie resteert in Driedee alleen nog de positie Rietiland Oost. Deze positie wordt de komende jaren verminderd door de verkoop van kavels aan derden.

De risico's in de entiteit VOF Deo terrein zijn verminderd. De externe lening is afgelost uit de verkoopopbrengsten. De opgeleverde appartementen en bijbehorende parkeerplaatsen zijn nagenoeg allemaal verhuurd. Ook hebben de eerste bewoners van de koopwoningen hun intrek genomen. Hierdoor verandert de locatie van een bouwterrein tot een onderdeel van Kleverparkbuurt in Haarlem Noord. Dit heeft een gunstig effect op de resterende koopwoningen. In de jaarrekening is een voorziening opgenomen voor dit prijsrisico.

Door middel van verkoop van bezit aan externe partijen nemen de risico's in diverse entiteiten af. In de Bouwloods De Key Zandvoort is BOG verkocht. Daarnaast zijn onderhandelingen gevoerd over de grondpositie in Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. Dit heeft in 2014 geresulteerd in een koopovereenkomst.

Met de partner in de VOF Nieuw Delflandplein zijn onderhandelingen gaande over de afwikkeling van de verplichtingen inzake de complexen rondom Delflandplein. Het kantoorpand in de Stichting beheer kantoorpand EMM is verkocht aan een derde. Dit past in het beleid om te sturen en bewaken van de omvang van de organisatiekosten. Om zichtbaar te blijven in gemeente Zandvoort voor onze huurders is een kleiner kantoor gehuurd.

Ten aanzien van bezit in Exploitatiemaatschappij De Key B.V. en haar verbonden entiteiten geldt dat verkenningen worden uitgevoerd om deze posities te verkopen. Uit de verkenningen is begin 2014 de verkoop van het bedrijfsverzamelcomplex Oog op het IJ voortgekomen.

Ten aanzien van de deelnemingen die vallen onder Diensten De Key B.V. zijn gesprekken gevoerd om te kijken in hoeverre verkoop van aandelen aan derden mogelijk is.

Met de bovenstaande voortgang is een behoorlijk deel van de projectrisico's in de entiteiten onder Bouwen de Principaal verminderd. Door het verkopen van BOG vastgoed nemen de risico's in de entiteiten van Exploitatiemaatschappij de komende jaren verder af.

Sturing op de balans tussen investeringen en kasstromen

De sturing op de balans tussen investeringen en kasstromen heeft tot een temporisering van de investeringen in de projectontwikkeling geleid. Dit leidt er onder andere toe dat meer ontwikkeling van projecten binnen de toegelaten instelling plaatsvinden en minder investeringskasstromen in de nevenstructuur.

Voor de investeringen geldt dat continue sturing op de balans tussen investeringen en verkopen en beschikbaarheid van financiering is vereist. In de huidige markt staan de verkopen van commercieel vastgoed onder druk, waardoor de financiële ruimte om te investeren beperkt is. Daarnaast geldt dat ook de bancaire sector en het toezicht sterk in beweging is, waardoor stringente eisen aan de beschikbaarheid van geld worden gesteld.

Om een eigen koopwoning voor lagere inkomensgroepen mogelijk te maken is in 2013 verder gegaan met de ontwikkeling van particulier opdrachtgeverschap in de VOF Ibba. In 2013 zijn 62 kavels in ontwikkeling genomen. Om dit mogelijk te maken is externe financiering aangetrokken voor € 1 miljoen. Daarnaast dragen de vennoten in de VOF Ibba bij aan de risicoreserve in het vennotenkapitaal. De maatschappelijke investering voor De Key in 2013 bedroeg € 124.000. De 62 kavels zijn onderdeel van een eerste afspraak met de Gemeente Almere over 380 kavels. Een verdere toelichting op de projecten is opgenomen in hoofdstuk 5.

Aflossen rekening courant positie toegelaten instelling

In 2013 is de rekening courant positie tussen Holding De Key B.V. en de toegelaten instelling deels afgelost. Daarnaast zijn nieuwe afspraken met banken gemaakt over de verstrekking van kredietfaciliteiten. Tevens is het rentecompensabel stelsel tussen de toegelaten instelling en Holding De Key op 31 december ontbonden. Hiermee is een duidelijke scheiding

aangebracht in de wijze waarop de toegelaten instelling en haar nevenstructuur wordt gefinancierd. Met deze activiteiten is het opgestelde financieringsplan in 2012 gerealiseerd. In 2014 stellen wij voor iedere verbinding een afzonderlijk financieringsstrategie op.

Om de aflossing mogelijk te maken zijn grond- en ontwikkelpositie alsmede vastgoed intern geleverd van nevenstructuur naar de toegelaten instelling. Door de interne leveringen is geen bezit meer aanwezig in Bouwloods De Key Zandvoort B.V., De Principaal II en Diensten De Key B.V. Verder is de voorraad kooppositie en de ontwikkelpositie in Driedee verder afgenomen. Dit geldt ook voor de Principaal B.V. De intern geleverde koopwoningen worden door de toegelaten instelling grotendeels teruggenomen in de huur om het aanbod voor de middeninkomens te vergroten.

De verkoop van overig bezit aan derden zal met name bijdragen aan het aflossen van de langlopende leningen portefeuille

Versoberen verbindingsstructuur

In 2013 zijn Vof Vreeswijk-Noord, Woontoren Amsterdam C.V., Woontoren Amsterdam Beheer B.V. opgeheven. Voor de entiteiten Bouwloods De Principaal VI en Bouwloods De Principaal B.V. is een liquidatiebesluit in 2013 genomen. De liquidatie zal in 2014 plaatsvinden. Deze entiteiten vallen allen onder Bouwen de Principaal.

Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming B.V. is geliquideerd. De bestuurlijke betrokkenheid in Stichting Karel Appelhuis is afgebouwd evenals de inbreng qua activiteiten waardoor er geen sprake meer is van een deelneming. Hiermee neemt het aantal verbindingen die direct onder de toegelaten instelling vallen ook verder af.

Door de gesloten vaststellingsovereenkomsten in 2013, verkoop van vastgoed aan derden en de interne levering zijn de aanwezige risico's in diverse entiteiten afgebouwd. Hierdoor doen wij in 2014 voor meerdere entiteiten een voorstel tot opheffing dan wel fusie met andere verbindingen in de nevenstructuur. Dit geldt voor circa 10 entiteiten, waarmee wij een behoorlijke stap in de verdere versobering realiseren in 2014.

Rechtmatigheidseisen rond verbindingen

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

De Key neemt vanaf 2006 deel in het glasvezelproject Amsterdam. Sinds 2009 is De Key aandeelhouder in Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V. (GGA B.V.) met een aandeelpercentage van 12,5%. Deze B.V., waarin ook 3 andere Amsterdamse woningcorporaties aandeelhouder zijn alsmede de gemeente Amsterdam, bezit voor 30% aandelen in Glasvezelnet Amsterdam B.V. (GNA B.V.), waarin ook Reggefiber tH B.V. (een samenwerkingsverband tussen Reggefiber

en KPN) participeert. GNA B.V. heeft tot doel de aanleg van een glasvezelnetwerk naar alle woningen in Amsterdam te realiseren. Binnen GGA B.V. hebben de aandeelhouders (corporaties en gemeente) de krachten gebundeld voor wat betreft hun inbreng in GNA B.V..

In 2013 is in de woonwijk De Aker in stadsdeel Nieuw West een glasvezelnetwerk aangelegd. Verder is veel aandacht besteed aan een strategische verkenning voor een vervolguitol in Amsterdam waarbij met name is gekeken naar efficiëntere aanlegmethodes, kostenreductie en financiering van toekomstige investeringen.

Per 1 januari 2010 hebben de in GGA B.V. participerende woningcorporaties een gewijzigde toestemming van het ministerie voor hun deelname in de aanleg van dit open glasvezelnetwerk. Deze nieuwe toestemming is gebaseerd op het zogenaamde proportionaliteitsbeginsel (het aandeel van de investeringen van corporaties in een glasvezelnetwerk mag niet hoger zijn, dan de kosten die zouden zijn gemaakt indien de corporaties zelf glasvezel hadden aangelegd van wijkcentrale tot in de meterkast van de woningen). De Key voldoet in 2013 aan de door het ministerie verbonden voorwaarden voor participatie in een glasvezelnetwerk. Een accountantsverklaring die separaat aan het ministerie wordt gestuurd, bevestigt dit. Over 2013 werd door GNA B.V. verlies geleden en daardoor behaalde GGA B.V. een negatief resultaat.

Brasa

Sinds 2006 maakt De Key deel uit van Stichting Brasa. Samen met het Ontwikkelingsbedrijf van Gemeente Amsterdam (OGA) en de Amsterdamse woningcorporaties Stadgenoot en Rochdale vormen wij het bestuur van Brasa. De belangrijkste doelstelling van de stichting is het helpen opzetten van een lokale woningcorporatie in Suriname. Hiertoe is in Paramaribo in 2000 Woningstichting Sekrepatu opgericht, naar Nederlands model. Sekrepatu en Brasa zetten zich gezamenlijk in voor de ontwikkeling van (sociale) woningbouw in Suriname, in het bijzonder voor ouderen en remigranten. Vanuit Nederland wordt specialistische kennis met betrekking tot volkshuisvesting en de ontwikkeling en het beheer van woningen ter beschikking gesteld. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de Raad van Toezicht.

Sekrepatu heeft haar eerdere ambities van 500 huurwoningen naar beneden bijgesteld en heeft in totaal 257 huurwoningen opgeleverd, verdeeld over een viertal complexen, die grotendeels in exploitatie zijn. Sekrepatu heeft daarmee een omslag gemaakt van een ontwikkelende, naar een voornamelijk beherende woningstichting. Het laatste complex Buiten, bestaande uit 71 huurwoningen en 30 vrije kavels is in 2013 gereed gekomen. Deze 257 woningen en het beheer voor derden, vormen voor Sekrepatu voldoende basis om als zelfstandige woningcorporatie verder te gaan.

In 2013 zijn vervolgstappen gezet om Sekrepatu financieel te verzelfstandigen. Hiervoor is een aantal maatregelen getroffen om de kosten van het werkapparaat beheersbaar te maken en in lijn te brengen met de voorraad woningen in beheer.

Hiervoor is een aangepast beleidsplan en een meerjarenbegroting opgesteld die als taakstellend moeten worden beschouwd. Daarnaast is een bidbook opgemaakt, ten behoeve van de lokale herfinanciering van de leningportefeuille. Er zijn vergaande overleggen gevoerd met banken en financiers om dit mogelijk te maken. Wij gaan ervan uit, dat dit proces in de loop van 2014 is afgerond.

De Key heeft in 2013 € 237.500,- naar de Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft te maken met de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 200.000,- over het jaar 2012 en de dekking van de apparaatskosten (€ 37.500,-) over 2013. De Key heeft in 2013 voldaan aan de bepaling voor steunverlening aan buitenlandse corporaties.

Waardering en risico's

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

Vereniging van Eigenaren

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

Organisaties

Eind 2013 is De Key vertegenwoordigd in of respectievelijk aangesloten bij de volgende organisaties:

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

Overzichtiging van deelnemingen en verbindingen

In de volgende tabel staan de belangrijkste financiële kengetallen per verbinding. De cijfers zoals gepresenteerd in de kolommen eigen vermogen, omzet, jaarresultaat, leningen en rekening courant zijn 100% (volledig) opgenomen.

Tabel 49 Overzicht resultaat en vermogen deelnemingen

(x € 1.000)	Aandeel	Eigen vermogen per 31-12-2013	Omzet 2013	Jaarresultaat 2013	Leningen per 31-12-2013	Rekening courant per 31-12-2013
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	100,00%	-834	392	15	-	670
Stichting loods 6 (op basis van actuele waarde)	100,00%	19.749	1.383	1.283	-	-
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort	100,00%	302	12	205	-	-
Stedenfonds Amsterdam NV	4,20%	58.861	2.771	1.883	-	-
Woningnet NV	5,10%	6.099	14.400	-200	-	-
VvE Beheer Amsterdam B.V.	50,00%	2.127	5.075	438	-	2.300
Fountainhead Enterprise B.V.	50,00%	-6.990	-	-5	-	3.046
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	50,00%	2.551	104	-399	-	-
Far West Holding B.V.	100,00%	-1.816	-	-1.697	-	-40
Far West Projecten B.V.	100,00%	-10.353	-	-472	-	-1.661
VOF Nieuw Delflandplein	50,00%	17.311	-	-2.826	-	-
Holding De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	48.322	-	-3.489	59.459	-
Diensten De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	-2.032	-	-228	-	-
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	12,50%	8.126	-	-519	-	-
De Beurs van de Key B.V.	100,00%	-3.086	-	-158	-	6
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25,00%	4	-	46	-	-
Beurs van Berlage Exploitatie CV	24,50%	1.076	6.888	-427	-	-
Beurs van Berlage Café B.V.	-	77	1.922	66	-	-
Exploatiemaatschappij De Key B.V. (enkelvoudig)	100,00%	15.870	1.785	1.935	-	-
Lloyd Hotel Beheer B.V.	100,00%	4.023	1.218	1.247	-	151
Monumenten De Key B.V.	100,00%	-2.999	150	-155	-	-150
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	100,00%	9.797	1.462	-692	-	-71
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	25,00%	21.785	1.200	-521	-	-
Bouwen De Principaal B.V. (enkelvoudig)	100,00%	1.744	-	270	3.000	-
Driedee B.V.	100,00%	14.897	-	1.788	-	-
IJ-mij beheer B.V.	30,00%	83	-	-3	-	-18
IJburgermaatschappij CV	33,00%	30.913	-	-123	-	-
De Principaal B.V.	100,00%	-74.856	7	-20.895	-	-1.320
Bouwloods De Principaal B.V.	100,00%	2.257	-	-27	-	-
Bouwloods De Principaal II B.V.	100,00%	-19.695	-	-41	-	-
Bouwloods De Principaal III B.V.	100,00%	-4.160	42	-7	-	-
VOF Deoterrein	50,00%	-5.854	14.610	66	-	-
Bouwloods De Principaal V B.V.	100,00%	5.987	-	-5.950	-	-
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	100,00%	13.088	420	385	-	152
Bouwloods De Principaal VI B.V.	100,00%	-2.322	-	-9	-	-
Bouwloods De Principaal VII B.V.	100,00%	-1.548	159	202	-	-
Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger VOF	33,30%	-	-	170	-	-
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	100,00%	-2.756	42	-69	-	-

NB

- Tabel 49 is opgenomen conform de uitgangspunten van de dVi 2013.
- Indien er sprake is van een schuld van de deelneming op De Key, dan is in de rekening courant een negatieve notatie opgenomen.
- Indien de deelneming een vordering heeft op De Key, dan is in de rekening courant een positieve notatie opgenomen.

Geconsolideerde jaarrekening 2013

Geconsolideerde balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2013	2012
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.689	18.687
	16.689	18.687
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	631.309	601.588
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.056.316	3.097.277
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.189	15.475
	3.690.814	3.714.340
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen	14.704	14.596
3.2 Latente belastingvorderingen	94.958	57.842
3.3 Overige vorderingen	2.715	2.842
	112.377	75.280
Totaal vaste activa	3.819.879	3.808.307
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.912	10.617
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	35.557	35.317
4.3 Overige voorraden	40.077	42.846
	81.546	88.780
5.0 <i>Onderhanden projecten</i>	2.524	5.147
<i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	2.593	3.211
Gemeenten	-	145
6.2 Vordering en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	176
6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.821	6.101
6.4 Overige vorderingen	6.964	22.958
6.5 Overlopende activa	38.184	32.961
	56.581	65.552
7.0 <i>Liquide middelen</i>	53.118	11.390
Totaal vlottende activa	193.769	170.869
TOTAAL ACTIVA	4.013.649	3.979.176

Geconsolideerde balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2013	2012
8.0 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	2.279.119	2.213.836
Totaal groepsvermogen	2.279.119	2.213.836
Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	748	-
9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	10.266	4.641
9.3 Voorziening reorganisatiekosten	441	1.246
9.4 Voorziening deelnemingen	100	100
9.5 Overige voorzieningen	3.186	3.421
Totaal voorzieningen	14.741	9.408
Langlopende schulden		
10.1 Schulden/Leningen overheid	469	2.679
10.2 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.542.476	1.453.683
10.3 Overige schulden	3.425	2.880
Totaal langlopende schulden	1.546.370	1.459.242
Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	97.436	199.759
Schulden aan overheid	22	29.550
Schulden aan leveranciers	13.896	13.094
11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.316	10.024
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.432	2.031
Overige schulden	4.789	1.992
11.3 Overlopende passiva	47.530	40.240
Totaal kortlopende schulden	173.421	296.690
TOTAAL PASSIVA	4.013.649	3.979.176

1) Cijfers aangepast voor vergelijkingsdoeleinden, zie toelichting stelselwijziging.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

x € 1.000

	2013	2012
12 Huuropbrengsten	195.059	188.025
13 Opbrengsten servicecontracten	15.287	14.824
Lasten servicecontracten	-17.031	-15.609
Overheidsbijdragen	501	1.321
14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.435	-16.476
15 Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.463	-45.191
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-21.880	-10.891
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	124.038	116.003
17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.796	12.594
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-8.918	-12.666
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.122	-72
18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	67.349	93.378
Verkoopkosten vastgoedportefeuille en voorraden	-9.494	-7.669
Toegerekende organisatiekosten	-536	-684
Boekwaarde verkochte vastgoed vastgoedportefeuille en voorraden	-55.471	-87.800
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	1.848	-2.775
19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.066	-43.405
20 Overige waardeveranderingen voorraden	-6.895	-23.936
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.961	-67.340
Opbrengst overige activiteiten	3.780	2.626
Kosten overige activiteiten	-3.659	-2.083
Netto resultaat overige activiteiten	121	543
Overige organisatiekosten	-10.772	-13.691
Leefbaarheid	-3.696	-2.398
21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.716	2.752
22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.527	-62.523
Saldo financiële baten en lasten	-58.811	-59.771
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	33.645	-29.501
23 Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	31.425	6.433
24 Resultaat deelnemingen	213	-1.314
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	65.283	-24.382

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013

x € 1.000

	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	92.456	30.270
<i>Aanpassingen voor:</i>		
- Afschrijvingen	2.267	1.902
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.961	67.340
- Dotatie/vrijval voorziening reorganisatiekosten	300	1.066
- Dotatie/vrijval overige voorzieningen	50	959
<i>Verandering in werkkapitaal</i>		
- Voorraden (materialen)	-25	30
- Vorderingen	17.407	-14.439
- Kortlopende schulden (excl. Schulden aan kredietinstellingen)	8.582	4.590
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	138.998	91.718
Ontvangen rente	3.716	2.752
Ontvangen dividend	104	84
Betaalde rente	-62.527	-62.523
Netto-kasstroom operationele activiteiten	80.291	32.031
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-869	-522
Investerings in vastgoedbeleggingen		
- Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	-10.795	-2.204
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-17.295	-40.964
Investerings in Financiële Vaste activa	-928	-119
Desinvesteringen		
- Vastgoedbeleggingen	51.818	53.376
- Financiële Vaste activa	-	2.534
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	836	-
Netto-kasstroom investeringsactiviteiten	22.767	12.101
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen geldleningen	145.009	70.787
Aflossingen langlopende schulden	-75.033	-71.132
Mutatie overige langlopende schulden	545	-306
Mutatie kortlopende financiering	-131.851	-37.620
Netto-kasstroom financieringsactiviteiten	-61.330	-38.271
NETTO-KASSTROOM	41.728	5.861
MUTATIE GELDMIDDELEN	41.728	5.861

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Toegelaten instelling

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

Toegepaste standaarden

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

Verslaggevingsperiode

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

De voorgenomen verhuurderheffing naar de kennis van heden loopt voor de toegelaten instelling op van € 0,7 miljoen in 2013 naar € 23,7 miljoen in 2018. Het aandeel in de saneringssteun bedraagt voor 2013 € 6,7 miljoen. Voor de jaren 2014 tot en met 2018 houdt de toegelaten instelling in de kasstroomprognose rekening met een totale saneringsteun heffing van € 16,1 miljoen.

Om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt heeft het bestuur in het verleden reeds een beleid ingezet van kostenbesparing en beperking van investeringen.

Het bestuur heeft in haar projecties slechts beperkt gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurstijgingen boven inflatie. In haar projecties heeft zij namelijk uitsluitend voor 2014 de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging volledig geprojecteerd voor de verschillende inkomensgroepen met inflatie +1,5%, +2% en 4%. Voor de jaren vanaf 2015 wordt gebruik gemaakt van een huursombenadering van inflatie +1,5%.

Het bestuur heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld € 23 miljoen per jaar. Haar gecommitteerde investeringen per 31 december 2013 liggen onder dit bedrag. Het bestuur heeft geen additioneel beleid ter vermindering van de investeringen in vastgoed ingezet. Sinds 2011 heeft De Key de investeringen in projectontwikkeling en woningverbetering op een lager niveau gedimensioneerd.

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

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

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

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

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

middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

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

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

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

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de onderneming gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. Woonstichting De Key maakt momenteel geen gebruik van derivaten.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief (dis)

agio en de direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rente methode. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijke geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid. Voor de waardering van de latente belastingvordering wordt tevens verwezen naar het onderdeel Belastingen. Na eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekke leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden

Langlopende en kortlopende schulden worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rekenmethode.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Bijzondere waardeverminderingen financiële vaste activa

Een financieel actief dat niet tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft gehad op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt. Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betaling door een debiteur, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomstig bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van alle individueel significante vorderingen wordt beoordeeld of deze specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Alle individueel significante vorderingen waarvan is vastgesteld dat deze niet specifiek onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering worden vervolgens collectief beoordeeld op een eventuele

waardevermindering die zich al heeft voorgedaan maar nog niet is vastgesteld. Van individueel niet significante vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

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

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

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

Classificatie vastgoed naar typologie

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

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Kwalificatie sociaal vastgoed

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

Marktwaarde in verhuurde staat

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

Kasstroombegenerende eenheid

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardemutatatie

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

op vastgoed bestemd voor verkoop worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreffen investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd. In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Vorraden (onderhouds)materialen

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Onderhanden projecten

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan

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

Vorderingen

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

Groepsvermogen

Eigen vermogen

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

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

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

Wettelijke reserve deelneming

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

Voorzieningen

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

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

Voorziening latente belastingverplichting

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Opbrengstverantwoording

Huren

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

opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Woonstichting De Key.

Opbrengst servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, voorraden en vastgoed in ontwikkeling

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden

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

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

Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling

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

de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

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

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

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

Toegerekende organisatie en financieringskosten

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

Kostenverantwoording

Personeelsbeloningen/pensioenen

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Belastingen

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

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

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

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

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

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

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

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

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

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Overige vorderingen

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

Niet-afgeleide financiële instrumenten

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

Toelichting behorende tot geconsolideerde balans per 31 december 2013

Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2013</i>			
Aanschafprijs	15.727	11.460	27.187
Cumulatieve afschrijvingen	-1.755	-6.745	-8.500
Boekwaarde per 1 januari 2013	13.972	4.715	18.687
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
- Investerings	-	869	869
- Buitengebruikstelling	-	-2.075	-2.075
- Desinvesteringen	-836	-1.277	-2.113
- Afschrijvingen	-207	-1.581	-1.788
- Correctie afschrijvingen buitengebruikstelling	-	2.075	2.075
- Correctie afschrijvingen desinvestering	232	801	1.033
Saldo	-811	-1.187	-1.998
<i>Stand per 31 december 2013</i>			
Aanschafprijs	14.891	8.978	23.869
Cumulatieve afschrijvingen	-1.730	-5.450	-7.180
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	13.161	3.528	16.689

De bedrijfsgebouwen betreffen:

- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam
€ 7,0 miljoen
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam
€ 6,2 miljoen

De desinvestering op de bedrijfsgebouwen betreft de verkoop van het kantoorpand in Zandvoort in 2013. De desinvestering overige roerende zaken betreft verbouwingen in niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen die in 2013 versneld zijn afgeschreven.

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

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2013:</i>			
Aanschafprijs	319.497	1.542.178	1.861.675
Cumulatieve waardeverminderingen	282.092	1.555.099	1.837.191
Marktwaarde per 1 januari 2013	601.589	3.097.277	3.698.866
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop	879	-	879
Onrendabel vastgoed bestemd voor verkoop	-349	-	-349
Overboeking onrendabel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-251	-	-251
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	577	31.236	31.813
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	213	213
Investerings	14.449	4.197	18.646
Desinvesteringen	-7.861	-40.957	-48.818
Waardeverandering	-23.227	9.854	-13.373
Herclassificatie	45.503	-45.503	-
SALDO	29.720	-40.961	-11.241
<i>Stand per 31 december 2013:</i>			
Aanschafprijs	328.253	1.555.610	1.883.863
Cumulatieve waardeverminderingen	303.056	1.500.706	1.803.762
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	631.309	3.056.316	3.687.625

De overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop betreft voormalig koopposities op IJburg die teruggenomen worden in de huur.

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

De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie in de toegelaten instelling bedraagt € 550 miljoen. Op basis van WOZ-waarde is 67,8% van het vastgoed van de toegelaten instelling ultimo 2013 als onderpand gegeven bij het WSW. Voor € 81 miljoen aan marktwaarde in de verbindingen geldt dat dit wordt gefinancierd door externe leningen of uit eigen middelen. Voor een nadere toelichting op de bezwaren van leningen wordt verwezen naar de post langlopende schulden in de toelichting op de jaarrekening.

Het sociaal vastgoed in exploitatie is voor de toegelaten instelling nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen. Voor de Vof Ibba is voor € 5 miljoen extern gefinancierd zonder hypothecaire bezwaring.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>x € 1.000</i>	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2013:</i>	
Aanschafprijs	25.421
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.946
Boekwaarde per 1 januari 2013	15.475
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
Investeringen	17.295
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-31.813
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-213
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-960
Waardeverandering	2.639
Herrubricering naar kosten	17
SALDO	-13.035
<i>Stand per 31 december 2013:</i>	
Aanschafprijs	8.443
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.003
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	2.440
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.189
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-749
	2.440

In het boekjaar werd terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 0,8 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2012: € 3,7 miljoen). Voor DAEB projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,55%. Voor niet-DAEB activiteiten werd een gemiddelde rentevoet van 4,55% gehanteerd. Aan de creditzijde van de balans is een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen opgenomen. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post voorzieningen.

Financiële vaste activa

	3.1	3.2	3.3	
x € 1.000	Deelnemingen	Latente belasting vordering	Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand 1 januari 2013	14.596	57.842	2.842	75.280
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings/verstrekkingen	5	-	923	928
Vrijval/aflossingen	-8	-	-1.014	-1.022
Rechtstreekste vermogensmutatie deelneming	2	-	-	2
Dividend	-104	-	-	-104
Herrubricering	-	-	-36	-36
Resultaat deelnemingen	213	-	-	213
Toevoeging ten gunste van resultaat	-	37.116	-	37.116
STAND 31 DECEMBER 2013	14.704	94.958	2.715	112.377

Voor een toelichting op het resultaat deelnemingen

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

De investeringen en de voorzieningen hierop op de overige langlopende vorderingen hebben voornamelijk betrekking op de startersrenteregeling. De herrubricering heeft betrekking op de uitstaande lening bij Stichting Woonbench. Als gevolg van het opheffen van de Stichting is het bedrag van de lening opgenomen in de overige vorderingen.

3.1 Deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Deelnemings waarde per 31 december 2013	Deelnemings waar- de per 31 december 2012
Woningwet N.V.	Utrecht	5,6%	231	310
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,3%	10.220	10.659
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	25	26
Woontoren Amsterdam CV	Amsterdam	33,0%	-	-
Woontoren Amsterdam Beheer B.V.	Amsterdam	33,3%	-	-
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	951	1.013
Stedenfonds Amsterdam N.V, Amsterdam	Amsterdam	4,2%	3.262	2.573
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
			14.704	14.596

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

In 2013 zijn Woontoren Amsterdam CV en Woontoren Amsterdam Beheer B.V. opgeheven dit leidt tot een rechtstreekse vermogensmutatie.

3.2 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2013	2012
	Opgenomen	Opgenomen
	onder financiële	onder financiële
	vaste activa	vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	77.308	37.094
Compensabele verliezen	17.650	20.748
	94.958	57.842

De post latente belastingvorderingen ad € 95,0 miljoen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,89% (2012: 4,11%). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,0 miljoen (2012: € 7,0 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen één jaar. De gehele latente belastingvordering is naar verwachting binnen 6 jaar verrekenbaar. De niet tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2013 € 14 miljoen. De belastingaangifte is ingediend tot en met het jaar 2011.

De latentie neemt toe door een toename van de afschrijvingsruimte als gevolg van opleveringen van projecten waarbij de stichtingskosten hoger zijn dan de WOZ waarde. Voorts is de bodemwaarde (100% van de WOZ waarde) de afgelopen jaren gedaald waardoor er meer afschrijvingsruimte ontstaat. Daarnaast stijgt de latentie door dat in 2013 rekening is gehouden met de toekomstige buitengebruikstelling en sloop van tijdelijke huisvestingscomplexen.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen

- Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per PMC lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt € 314 miljoen (2012: € 337 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 4,548 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 3,292 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt € 314 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).
- Het tijdelijk verschil inzake sociaal en commercieel vastgoed waarvan verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt € 65,8 miljoen. De fiscale waarde van dit vastgoed is hoger dan de boekwaarde. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 16,4 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen de fiscale waarde en de boekwaarde). De gemiddelde looptijd bedraagt drie jaar.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt € 0,1 miljoen en is gewaardeerd tegen contante waarde. In de fiscale openingsbalans zijn de leningen o.g. en u.g. gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer, overeenkomstig de regels van VSO2. Het waarderingsverschil

tussen de fiscale en bedrijfseconomische waarde wordt als agio/disagio in de fiscale openingsbalans opgenomen. Het agio/disagio wordt jaarlijks op basis van de duration van de leningen evenredig ten laste/ten gunste van het fiscale resultaat verantwoord.

- De beschikbare fiscale afschrijvingsruimte doordat vooralsnog niet wordt afgeschreven op de fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte wordt de fiscale boekwaarde na investering getoetst aan de bodemwaarde. Indien er afschrijvingsruimte beschikbaar is, wordt het jaarlijkse afschrijvingsbedrag bepaald op basis van lineaire afschrijving van de fiscale boekwaarde over de levensduur. Deze afschrijvingen worden gerealiseerd tot de bodemwaarde is bereikt. De latente belastingvordering wegens fiscale afschrijvingsruimte wordt gewaardeerd op contante waarde. De nominale waarde van de afschrijvingsruimte bedraagt circa € 183 miljoen. De jaarlijkse afschrijvingsbedragen zijn contant gemaakt tegen de netto-rente van 3,89%. De latentie bedraagt ultimo 2013 € 40,2 miljoen.
- Naast de beschikbare fiscale afschrijvingsruimte zal een fiscale waardevermindering worden gerealiseerd wegens het uit exploitatie nemen van tijdelijke huisvestingsprojecten in de jaren 2014 tot en met 2021. Het betreft de containers Wenckebachweg, Stavangerweg, Bergwijkdreef en Zuiderzeeweg. De nominale waarde van de waardevermindering bedraagt € 90,6 miljoen. De waardevermindering is contant gemaakt tegen 3,89%. De latentie bedraagt ultimo 2013 € 20,6 miljoen.

x € 1.000	2013	2012
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	26.993	31.818
Voorziening	-21.081	-21.201
	5.912	10.617
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	82.562	87.411
Voorziening	-47.005	-52.094
	35.557	35.317
4.3 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	103.959	108.030
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-64.051	-65.328
Onderhoudsmaterialen	169	144
	40.077	42.846
TOTAAL VOORRADEN	81.546	88.780

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze woningen worden aangeboden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

In de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop is ultimo 2013 voor een bedrag van € 8,3 miljoen (2012: € 14,6 miljoen) aan rente geactiveerd met een rentevoet van 4,55%.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Op het grondgebied van de Gemeente Zeewolde, tegen de Gemeentegrens van Almere, is in 2005 grond verkregen die naar verwachting op termijn benodigd zal zijn voor de uitbreiding van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 80,7 ha nog een bestemming cultuurgrond. In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond onniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,7 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied (Gruttoweg 1 en 34). In 2011 is 37,8 ha grond in het natuurgebied Oostvaarderswold verkocht. In 2012 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

Op het grondgebied van de Gemeente Ouder Amstel, bestuurd door de Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend als Borchland, is 10,4 ha grond verkregen in 2005. Thans heeft het terrein een recreatiebestemming. In 2010 en 2012 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2014 wordt het eigendom overgedragen aan een derde partij.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft Woonstichting De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

De Key betreft de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen. In 2013 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering.

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

In 2013 is een deel van de grond en opstallen verkocht. In 2013 is intern een toetsing uitgevoerd op de waardering van de resterende positie.

In 2007 zijn grond en opstallen aangekocht in Diemen ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. In 2011 en 2013 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden. In 2013 is opstal op deze positie verkocht.

In 2007 is 0,04 ha grond aangekocht aan de van Hallstraat in Amsterdam ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2011 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit onderhanden werken. In 2011 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

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

Woonstichting De Key bezit 0,4 ha grond in Diemen aan de Ouddiemerlaan ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2008 zijn de woningen op deze grond gesloopt. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de verdere projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2012 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

In 2012 heeft Woonstichting De Key de 2,84 ha gronden en opstallen overgenomen van de Principaal B.V. (Landgoed Alverna) aan de Boekenroodeweg in Aerdenhout. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. In 2012 heeft een taxatie van deze positie plaatsgevonden. In 2013 heeft een hertaxatie plaatsgevonden.

In 2007 is 0,95 ha grond aangekocht in Amsterdam aan de Turbinestraat ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2012 heeft Woonstichting De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit heeft geleid tot een overboeking uit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2013 heeft een hertaxatie van deze positie plaatsgevonden.

5.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2013	2012
Geactiveerde kosten en toegerekende winsten	27.972	21.659
Af: gedeclareerde termijnen	-25.448	-16.512
Af: projectvoorzieningen	-	-
TOTAAL	2.524	5.147
Waarde van verricht werk < gedeclareerde termijnen	-	-
Waarde van verricht werk > gedeclareerde termijnen	2.524	5.147

In de kostprijs van onderhanden projecten is ultimo 2013 voor € 2,7 miljoen (2012: € 5,3 miljoen) aan rente geactiveerd. Het betreft de projecten Wateringse Veld, Scheepmakerskwartier, Deo Terrein en Middengebied Noord.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

x € 1.000	2013	2012
Huurdebiteuren	4.341	7.900
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-1.748	-4.689
TOTAAL	2.593	3.211

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 2,4% van de huren over 2013 (2012: 2,7%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2013	2012
IJ-mij Beheer B.V.	19	18
Woonstoren Amsterdam C.V.	-	158
TOTAAL	19	176

6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2013	2012
Omzetbelasting	8.534	5.782
Vennootschapsbelasting	246	278
Overige belastingen	41	41
TOTAAL	8.821	6.101

6.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2013	2012
Debiteuren	4.009	8.508
Woningbouwstichting Lelystad	-	11.600
Overige vorderingen	2.955	2.850
TOTAAL	6.964	22.958

6.5 Overlopende activa

x € 1.000	2013	2012
Onderhoudsvoorziening VvE's	31.196	24.706
Vooruitbetaalde kosten	1.361	2.726
Transitorische rente	7	-
Nog te factureren aan VvE's	741	750
Overig	4.879	4.779
TOTAAL	38.184	32.961

7.0 Liquide middelen

x € 1.000	2013	2012
Vrij opneembare banktegoeden	53.118	11.390
TOTAAL	53.118	11.390

De vrij opneembare banktegoeden zijn terstond opeisbaar.

8.0 Groepsvermogen

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

Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

x € 1.000	2013	2012
Stand per 1 januari	-	5.308
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	748	2.276
- Vrijval ten gunste van resultaat	-	-4.622
- Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-2.962
STAND PER 31 DECEMBER	748	-

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 0,5 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt nihil. Zie voor een verdere toelichting de post vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

x € 1.000	2013	2012
Stand per 1 januari	4.641	4.718
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	5.625	-77
STAND PER 31 DECEMBER	10.266	4.641

De voorziening latente belastingen in 2013 heeft betrekking op het sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd waarvan de commerciële waarde per PMC hoger ligt dan de fiscale waarde. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 297,0 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 338,1 miljoen. De passieve latentie wordt tegen contante waarde gewaardeerd gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningen portfeuille vertegenwoordigd) van 3,89% (2012: 4,11%). De gemiddelde looptijd van de verplichting bedraagt 30,7 jaar. De verwerkte latente belastingverplichting bedraagt € 10,3 miljoen.

9.3 Voorziening reorganisatiekosten

x € 1.000	2013	2012
<i>Stand per 1 januari</i>	1.246	3.377
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	300	1.066
- Onttrekking ten gunste van resultaat	-1.105	-3.197
STAND PER 31 DECEMBER	441	1.246

De reorganisatievoorziening betreft eerder aangekondigde reorganisatie. De onttrekkingen zijn conform het sociaal plan. In 2014 zullen de laatste vergoedingen worden uitbetaald.

9.4 Voorziening deelnemingen

x € 1.000	2013	2012
<i>Stand 1 januari</i>	100	600
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
- Toevoeging ten laste van resultaat	-	-
- Vrijval	-	-500
STAND 31 DECEMBER	100	100

9.5 Overige voorzieningen

x € 1.000	2013	2012
<i>Stand per 1 januari</i>	3.421	12.697
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- Uitname Far West	-	902
- Toevoeging ten laste van resultaat	50	332
- Onttrekking	-285	-1.110
- Overboeking naar voorraad grond	-	-9.400
STAND PER 31 DECEMBER	3.186	3.421

De overige voorzieningen hebben onder andere betrekking op verlieslatende contracten en op juridische geschillen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 2,0 miljoen. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 1,2 miljoen.

Langlopende schulden

	10.1	10.2	
x € 1.000	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	Totaal
<i>Schuldrestant</i>	32.229	1.495.137	1.527.366
Kortlopende schulden	-29.550	-41.453	-71.003
Stand per 1 januari 2013	2.679	1.453.684	1.456.363
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Opgenomen geldleningen	-	145.009	145.009
Contractaflossingen boekjaar	-31.738	-43.295	-75.033
Saldo	-31.738	101.714	69.976
Stand per 31 december 2013			
<i>Schuldrestant</i>	491	1.596.851	1.597.342
Aflossingsverplichting komend jaar	-22	-54.375	-54.397
	469	1.542.476	1.542.945
Looptijd korter dan 1 jaar	22	54.375	54.397
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	91	297.761	297.852
Looptijd langer dan 5 jaar	378	1.244.715	1.245.093

Het totale bedrag aan schuldrestant per vervaldatum (exclusief aflossingsverplichting komend jaar) heeft voor € 1.565,8 miljoen betrekking op Woonstichting De Key en voor € 31,5 miljoen op verbindingen.

Woonstichting De Key:

De door Woonstichting De Key aangepane leningen zijn ter financiering van de vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden. Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1.494,3 miljoen (2012: € 1.476,8 miljoen). Het restant van € 71,5 miljoen wordt geborgd door de gemeente Diemen en Amsterdam.

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,89% (2012: 4,11%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

Opbouw portefeuille

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
Vastrentende leningen	1.052.814
Variabel rentende leningen	30.000
Basisrenteleningen	482.988
STAND PER 31 DECEMBER 2013	1.565.802

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

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

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

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij deze periode in de portefeuille varieert van 1 tot 5 jaar. Na de initiële looptijd voor de liquiditeitsopslag dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt afhankelijk van de looptijd voor herziening tussen 0,10% en 0,48%.

Rente-*risico*

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

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

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

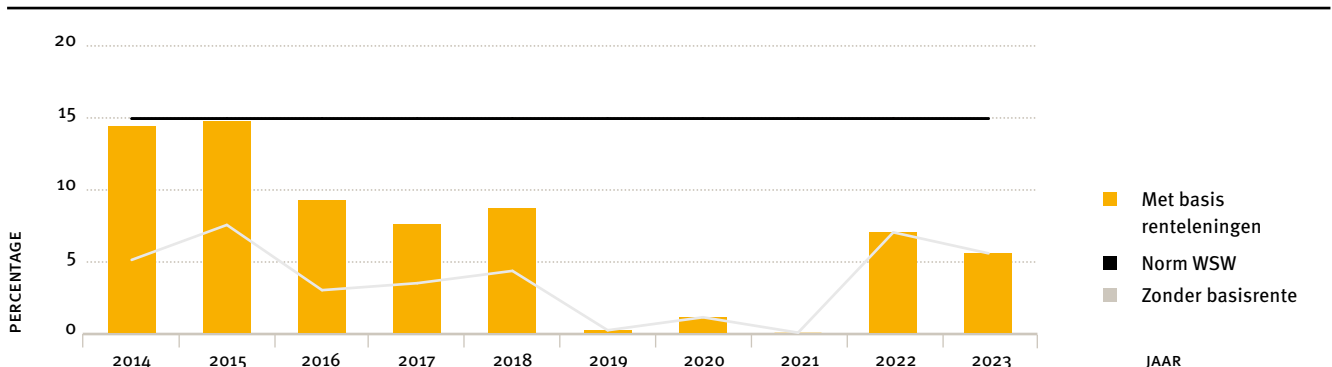
In de onderstaande grafiek wordt het renterisico van het WSW, zijnde de som van de herfinanciering en renteconversie, weergegeven. Daarnaast wordt het effect van de basisrente leningen weergegeven. Zie figuur 4.

De Key voldoet de komende jaren aan de norm van 15%, die het WSW heeft vastgesteld. Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 231,8 miljoen en € 232,3 miljoen in respectievelijk 2014 en 2015. De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

x € 1.000.000	2014	2015
Renteconversie regulier	15,2	24,0
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	43,9	33,4
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	146,9	114,0
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	25,8	60,9
TOTAAL GECORRIGEERD MET LENINGEN U/G	231,8	232,3

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

Figuur 4 Ontwikkeling renterisico



x € 1.000.000	2014	2015	2016	2017	2018
Basisrenteleningen	0,2	0,4	0,4	0,2	0,1
Roll-over leningen	0,2	0,2	0,2	0,1	0,0
Overige leningen	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4
TOTAAL	0,6	1,0	1,0	0,7	0,5

Concentratie liquiditeitsrisico

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

x € 1.000	Leningen overheid en kredietinstellingen
NV Bank Nederlandse Gemeenten	1.003.217
Nederlandse Waterschapsbank NV	554.660
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	3.885
Overige	4.040
STAND PER 31 DECEMBER 2013	1.565.802

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

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2013 30,4 jaar (2012: 30,3 jaar).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2013 6,86 jaar (2012: 7,32 jaar).

Reële waarde

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

Leningen in de verbindingen

x € 1.000	VOF IbbA	VOF Deo Terrein	Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	Winkelcentrum De Kameleon B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Lloyd Hotel Beheer B.V.	Stichting Beheer Hoogte Kadijk	Totaal
Saldo 1 jan. 2013	2.000	3.761	2.063	13.333	8.280	2.849	6.500	38.786
Totaal mutaties	500	-3.761	-2.063	916	-480	-2.358	-	-7.246
SCHULD ULTIMO 2013	2.500	-	-	14.249	7.800	491	6.500	31.540

VOF IbbA

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

VOF Deo Terrein

De Rabobank had een lening verstrekt aan VOF Deo Terrein van € 32,5 miljoen. De lening had een looptijd tot 1 januari 2014. De verschuldigde rente bedroeg op basis van de 3 maands-Euribor met een opslag. Holding de Key B.V. stond borg voor de financiering. Ultimo 2013 is de lening in het geheel afgelost.

Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.

Rabobank had een tweetal hypotheekleningen verstrekt aan Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. De rente was variabel op basis van de 3 maands-Euribor. Ultimo 2013 zijn de leningen in het geheel afgelost.

Winkelcentrum De Kameleon B.V.

De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een lening verstrekt aan Winkelcentrum De Kameleon B.V. ten behoeve van de financiering van het winkelcentrum De Kameleon. De lening bedraagt in totaal nominaal € 14,6 miljoen, waarvan de eerste tranche van € 13,4 miljoen is gestort op 14 september 2012 en loopt af op 15 september 2017. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is vastgesteld op 2,489% inclusief de opslagen. De tweede tranche van € 1,2 miljoen is gestort op 5 juli 2013 en loopt af op 15 september 2017. Het rentepercentage is gebaseerd op de Pfandbriefcurve en is vastgesteld op 2,55% inclusief de opslagen. De rentevastperiode van de beide tranches eindigt op 15 september 2015. Het schuldrestant ultimo 2013 bedraagt € 14,249 miljoen. De Deutsche Hypothekenbank A.G. heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op het winkelcentrum aan de Karspeldreef te Amsterdam. Aan deze lening zijn de volgende convenanten verbonden:

- Debt Service Coverage Rate 1,4
- Loan to Value > 60% en < 66,1%

Aan dit convenant wordt voldaan.

Stichting Loods 6

Door Propertize, voorheen SNS Property Finance, is een hypothecaire lening verstrekt aan Stichting Loods 6 groot € 12,0 miljoen alsmede een kredietfaciliteit van € 250.000. Als zekerheid zijn geboden het pand van Loods 6 aan de KNSM-laan te Amsterdam en de vorderingen uit de huurovereenkomsten. Stichting Kunstwerk Loods 6 heeft deze overeenkomst mede ondertekend. De lening heeft een looptijd tot en met 2029. De verschuldigde rente bedraagt het 1 maands-Euribor tarief met een opslag van 2,75%. De schuldrestant ultimo 2013 bedraagt € 7,8 miljoen.

Als convenant is aan deze lening een minimale garantievermogen van deze entiteit van 20% verbonden. Aan deze eis wordt voldaan.

De lening is doorgeleend aan Lloyd Beheer B.V.

Lloyd Hotel Beheer B.V.

Lloyd Beheer B.V. heeft een tweetal leningen van het NRF-fonds. De leningen hebben een nominale waarde van € 3,303 miljoen en € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt respectievelijk 20 en 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijkse annuïteiten met een rentepercentage van respectievelijk 5,0% en 1,3%. Het Nationaal restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening met een nominale waarde van € 3,303 miljoen is verstrekt onder garantie van Woonstichting De Key en is ultimo 2013 in het geheel afgelost. De lening met een nominale waarde van € 0,7 miljoen is verstrekt onder garantie van de gemeente Amsterdam, waarvan het schuldrestant ultimo 2013 € 0,490 miljoen bedraagt.

Daarnaast heeft Stichting Loods 6 een lening van nominaal € 12,0 miljoen, die door Propertize (voorheen SNS Property Finance) als hypothecaire lening is verstrekt, doorgeleend aan Lloyd Hotel Beheer B.V. Deze lening heeft ultimo 2013 een schuldrestant van € 7,8 miljoen.

Stichting Beheer Hoogte Kadijk

Door de FGH Bank is een lening van € 6,5 miljoen verstrekt. Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 171, 175 en 179-189 te Amsterdam is als hypothecaire zekerheid afgegeven. De verschuldigde rente bedraagt 3,50% en loopt af op 1 februari 2015, waarna deze kan worden voortgezet.

De lening is verstrekt onder borg van Woonstichting Lieven de Key, waarbij de Woonstichting garant staat voor alle verplichtingen uit hoofde van deze geldlening tot een maximum van € 6,5 miljoen. De stichting Beheer Hoogte Kadijk is eigenaar van het kantoorpand, waarin Lieven de Key is gevestigd.

10.3 Overige langlopende schulden

x € 1.000	2013	2012
<i>Stand per 1 januari</i>	2.880	3.186
- Vermeerdering waarborgsommen	1.789	1.827
- Vermindering a.v.g. terugbetaling	-1.256	-1.882
- Aflossing	-	-272
- Rente	12	21
STAND PER 31 DECEMBER	3.425	2.880

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

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2013	2012
Kasgeldleningen	41.150	149.625
Bankkrediet	1.911	8.681
Kortlopend deel langlopende schulden	54.374	41.453
TOTAAL	97.436	199.759

De volgende kredietfaciliteiten zijn in rekening-courant per 31 december 2013 overeengekomen:

Bank	omvang kredietfaciliteit	Entiteit
	x € 1.000.000	
BNG	50 Euribor + opslag	De Key
ING	8,625 Euribor + opslag	De Key
ABN AMRO	50 Euribor + opslag	De Key

11.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2013	2012
IJburgermaatschappij C.V.	8.468	9.059
Vennoten Pontsteiger	-151	965
TOTAAL	8.316	10.024

11.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2013	2012
Niet vervallen rente op geldleningen	22.686	24.786
Te verrekenen met bewoners	3.354	3.275
Vooruitontvangen huur	13.721	3.394
Nog te betalen kosten	7.769	8.785
TOTAAL	47.530	40.240

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling beschikt ultimo 2013 over een nog op te nemen kredietfaciliteit van in totaal € 68,6 miljoen.

Per 31 december 2013 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt:

x € 1.000	Korter dan	Tussen	Tussen	Langer dan
	1 jaar	1 en 2 jaar	2 en 5 jaar	5 jaar
Leningen	54,4	76,3	77,4	1.383,7
Kasgeldleningen	42,3	-	-	-

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

Hiervoor heeft De Key kredietfaciliteiten voor de toegelaten instelling van € 108,6 miljoen. Ultimo 2013 was er een kredietruimte van € 68,6 miljoen.

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 112,4 miljoen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen met een looptijd korter dan één jaar bedraagt € 56,6 miljoen.

Er zijn geen kredieten bij de banken opgenomen, waardoor de toegelaten instelling ultimo 2013 geen bankkredietrisico loopt.

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,6 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

Renterisico en kasstroomrisico

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

Reële waarde

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

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2013 € 1.920,4 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikt makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2013. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2013 € 1.565,8 miljoen.

De reële waarde van de door de nevenstructuur opgenomen leningen bedraagt ultimo 2013 € 32,3 miljoen en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikt makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2013. De IRS curve wordt per lening bepaald. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2013 € 31,5 miljoen.

Valutarisico

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

Prijrisico

De toegelaten instelling heeft ultimo 2013 geen beleggingen in vastrentende waarden.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

403- verklaring

Holding De Key B.V. heeft 403-verklaringen afgegeven voor de onderstaande rechtspersonen:

- Exploitatiemaatschappij De Key B.V..
- Bouwen De Principaal B.V..
- Diensten De Key B.V..

Bouwen De Principaal B.V. heeft een 403-verklaring afgegeven voor Bouwloods de Principaal V B.V.

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

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden

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

Rechterlijke procedures & claims

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

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2013 € 57,5 miljoen (ultimo 2012: € 56,9 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2012: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar, indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft onderzoek uitgevoerd naar liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffer om margin calls als gevolg van eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op de Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing

Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met N.V. Bank Nederlandse Gemeenten ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. Woonstichting De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en

aflossingsverplichting van drie annuïtaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 4,0 miljoen). In 2013 bedroeg de rente en aflossing € 0,3 miljoen.

Stichting Brasa, de Raad van Commissarissen van Woningstichting Sekrepatu, heeft besloten om Woningstichting Sekrepatu te verzelfstandigen en de aangegeven garantieverplichtingen af te bouwen. Om dit te realiseren zal de gegarandeerde leningenportefeuille lokaal worden hergefinancierd. Voor de afbouw van de afgegeven garanties is in 2012 een voorziening in de jaarrekening opgenomen. Naar verwachting zal de herfinancieringsoperatie medio 2014 zijn afgerond.

Vof Ik Bouw Betaalbaar in Almere (Ibba)

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

Achternvang IbbA Corsini-3

Woonstichting De Key fungeert als achternvang voor maximaal 11 van de 40 appartementen uit het project CPO (onder de voorwaarde dat minimaal 70% van de appartementen onherroepelijk is verkocht). De maximale achternvang bedraagt € 1,5 miljoen. De garantstelling is onder andere vereist vanwege de grondaankoop. Bij twee eerdere IbbA achternvangovereenkomsten zijn alle woningen verkocht voor de oplevering van het project. Vanwege dit gegeven en de aanmeldingen van geïnteresseerde schat De Key het risico op financiële verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien als zeer beperkt in.

Scheepmakerkwartier in Haarlem

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

Garantstelling IJburg Haveneiland West

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

Garantstelling IJburg Rieteland Oost

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

Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuysvesting Houthavens

Indien er onmiddellijk na vijf jaar (september 2009) geen vervangende locatie(s) beschikbaar zouden zijn, garandeert de gemeente Amsterdam een bijdrage op de onrendabele exploitatie. De maximale bijdrage bedraagt € 9,4 miljoen in jaar zes en loopt af naar € 1,9 miljoen in jaar tien. Vanaf jaar elf is de bijdrage nihil. De gemeente (het stadsdeel) gedooft thans een verlenging van de beschikbaarheid van de locatie tot ultimo 2014.

Garantstelling Deo Terrein

De garantstelling voor de financiering van VOF Deo Terrein door Holding De Key B.V. tegenover de FGH Bank bedraagt ultimo 2013 "nihil" (ultimo 2012: € 3,76 miljoen). Holding De Key B.V. neemt samen met AM B.V. ieder voor 50% deel in de VOF. De financiering is in het geheel afgelost en daarmee is de garantie komen te vervallen.

Vof Nieuw Delflandplein

Vof Nieuw Delflandplein is in het verleden een koopovereenkomst onder opschortende voorwaarde aangegaan met Vereniging Far West inzake de levering van diverse gronden met opstellen voor een koopprijs van € 27,11 miljoen. In verband met de juridische splitsing van de Vereniging Far West in 2012 is deze verplichting overgegaan naar Woonstichting De Key. De vennootschap heeft zich in het kader van projectontwikkeling verplicht tot verwerving van onroerend goed voor € 14 miljoen op 1 februari 2014. Momenteel zijn beide partijen in onderhandeling over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze overeenkomst. De positie is in de jaarrekening gewaardeerd op basis van de afspraken zoals overeengekomen bij de splitsing van Far West. Naar verwachting is deze waardering voldoende.

Aangegane investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en transformatie tot een bedrag van € 11,8 miljoen (2012: € 22,8 miljoen).

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 2,6 miljoen (2012: € 3,6 miljoen) tot het jaar 2086.

Starters renteregeling

Begin juli 2012 heeft De Key de Starters Renteregeling geïntroduceerd. Ultimo 2013 zijn 104 (2012: 25) woningen verkocht met de Starters renteregeling. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met een inkomen tot € 48.750,-. De Key verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt De Key met de betaling van de 20% hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten van 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft De Key de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening.

Overige verplichtingen

Woonstichting De Key heeft ultimo 2013 voor een bedrag van € 10,4 miljoen aan overige verplichtingen (2012: € 9,1 miljoen). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	
Korter dan 1 jaar	4.901
Tussen 1 en 5 jaar	5.047
Langer dan 5 jaar	499
TOTAAL	10.447

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

12 Huren

x € 1.000	2013	2012
Netto huren	199.975	194.698
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-4.916	-6.673
TOTAAL	195.059	188.025

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,58% (2012: 2,67%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,02% (2012: 0,13%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2013 verhoogd met gemiddeld 4,025% (2012: 2,3%). De Key heeft in 2013 voor het eerst de inkomensafhankelijke huurverhoging uitgevoerd.

13 Opbrengsten servicecontracten

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

14 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000	2013	2012
Erfpacht	3.223	3.596
Belastingen exploitatie	9.087	9.802
Verzekeringen	1.938	1.849
Mutatie dubieuze debiteuren	148	1.207
Overig	1.039	22
TOTAAL	15.435	16.476

De post overig is toegenomen als gevolg van betaalde verhuurdersheffing.

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000	2013	2012
Planmatig onderhoud	17.591	30.285
Mutatieonderhoud	7.409	7.543
Reparatie-/klachtenonderhoud	10.824	11.314
Toegerekende organisatiekosten	-3.361	-3.951
TOTAAL	32.463	45.191

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

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000	2013	2012
Contributie Aedes/Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	442	417
Algemeen beheer VvE's	1.648	1.212
Toegerekende organisatiekosten	11.585	11.143
Diversen	8.205	-1.881
TOTAAL	21.880	10.891

De post diversen is toegenomen als gevolg van betaalde saneringssteun. Daarnaast is het bedrag aan ontvangen energielabelstappensubsidie gedaald.

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. Door toename van het aantal beheerders binnen de bestaande formatie van het bedrijfs onderdeel Wonen is het toegerekende bedrag aan leefbaarheid ten opzichte van 2012 toegenomen. In de overige organisatiekosten is een incidentele opbrengst verwerkt met betrekking tot fiscale vordering uit voorgaande jaren. Dit bedrag is geheel toegerekend aan de overige organisatiekosten.

x € 1.000	2013	2012
<i>Lonen en salarissen</i>		
Salarissen	16.147	16.798
Sociale lasten	2.329	2.423
Pensioenen	3.797	4.086
Overige personeelskosten	1.889	1.684
TOTAAL	24.162	24.991

Personeelsbestand

Eind 2013 bedraagt het aantal vaste fte's 304 (2012: 325). Het aantal fte's is als volgt verdeeld over de functionele gebieden:

	2013	2012
Staf en Financiën	65	68
Wonen	131	139
Ontwikkeling	26	36
Onderhoud	82	82
TOTAAL	304	325

Er is sprake van een verschuiving tussen wonen en vastgoedonderhoud door gewijzigde aansturing van de afdeling bedrijfsbureau. Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

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

Per 31 december 2013 bedroeg de geschatte dekkinggraad van SPW 114%. De geschatte dekkinggraad is de marktwaarde van de belegging uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkinggraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Op basis van de dekkinggraad van 31 december 2013 is dit niet aan de orde.

17 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

18 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden

In 2013 zijn vanuit bestaand bezit 296 woningen en 8 niet-woningen verkocht (2012: 167 woningen en 9 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners. Daarnaast zijn 3 woningen en 23 niet-woningen uit complexmatige verkopen gerealiseerd. 74 woningen zijn verkocht vanuit transformatieprojecten. Uit nieuwbouw zijn 2 woningen en 4 niet-woningen verkocht.

19 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille

x € 1.000	2013	2012
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-23.576	6.334
Waardeveranderingen sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	9.854	-62.482
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.656	12.743
TOTAAL	-11.066	-43.405

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

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft aanvullende voorzieningen op de volgende projecten: Klarenbeek (€ 1,2 miljoen), Amstelcampus Wibaut (€ 1,4 miljoen) en Sophiaweg (€ 0,5 miljoen). Op de volgende projecten heeft een vrijval plaatsgevonden: Amstelcampus Boerhaave (€ 3,2 miljoen), Landlust (€ 1,0 miljoen), Kop Wibaut (€ 0,7 miljoen), Nieuwbouw Wagenaarstraat (€ 0,5 miljoen), CCAA (€ 0,4 miljoen).

20 Overige waardeveranderingen voorraden

x € 1.000	2013	2012
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-1.727	-3.095
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-3.480	-10.719
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-1.688	-1.121
TOTAAL	-6.895	-23.936

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

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft aanvullende voorzieningen voor de volgende projecten: Scheepmakerkwartier (€ 1,5 miljoen), Tabak 1+2 (€ 1,2 miljoen), Raampoort Blok 10 (€ 0,3 miljoen) en VPB Vinkenstraat 78-80 (€ 0,2 miljoen). Op de volgende projecten heeft een vrijval plaatsgevonden Sonneborn (€ 0,8 miljoen), Brediushal (€ 0,4 miljoen), Kop Wibaut (€ 0,2 miljoen), Wateringse Veld fase 3 (€ 0,1 miljoen) en Raampoort Blok 8/9 (€ 0,1 miljoen).

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt € 3.687 miljoen (2012: € 3.699 miljoen).

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

De actuele waarde is berekend met de taxatie management support van IPD. Met dit systeem wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille bepaald.

De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Woonstichting De Key zijn opgesteld.

Een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur heeft per 31 december 2013 voor 1/3e deel van de portefeuille een validatie van de waarderungen uitgevoerd en tevens 10% van deze selectie een geveltaxatie uitgevoerd. Daarnaast heeft de taxateur de bij de waardering voor de totale vastgoedportefeuille gebruikte parameters en uitgangspunten, vastgelegd in een waarderingshandboek, gevalideerd. De taxateur heeft een aannemelijkheidsverklaring afgegeven voor de waarderungen per 31 december 2013.

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

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

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

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

- disconteringsvoet van 7,4% (2012: 7,2%);
- exit yield uitponden na 15 jaar van 5,9% (2012: 5,4%)
- exit yield doorexploiteren na 15 jaar 5,9% (2012: 5,6%)
- vrije verkoopwaarde per m2 €2.781 (2012 : €2.781)
- contracthuur per eenheid per maand €451 (2012: €432)
- markthuur per eenheid per maand €751 (2012: €719)
- beheerkosten per eenheid per jaar €347 (2012: €341)
- onderhoudskosten per eenheid per jaar €713 (2012: €697)
- belastingen en verzekeringen per eenheid per jaar €312 (2012: €281)

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

- disconteringsvoet 7,9% (2012: 7,6%)
- exit yield 9,3% (2012: 8,9%)
- contracthuur per m2 per jaar €131 (2012: €130)
- markthuur per m2 per jaar €127 (2012: €128)
- leegstandspercentage 11,0% (2012: 8,0%)
- onderhoudskosten per m2 € 5,5 (2012: € 5,0)
- beheerkosten % van de jaarhuur 2,4% (2012: 2,4%)
- zakelijke lasten per m2 € 5,3 (2012: € 4,4)

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

- disconteringsvoet 7,5% (2012: 7,5%)
- exit yield 7,3% (2012: 7,3%)
- contracthuur per contract €54 (2012: €56)
- markthuur per contract €120 (2012: €128)
- onderhoudskosten per eenheid €71 (2012: €67)
- beheerkosten per eenheid €35 (2012: €36)
- zakelijke lasten per contract €80 (2012: € 85)

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24 maands gemiddelde van de 10 jaars EURO IRS (Interest Rate Swap). Op deze basis komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatiespecifieke risico's en segmentspecifieke risico's. Voor 2013 bedraagt de basis IRS 1,91% (2012: 2,51%) en de risico-opslag 5,49% (2012: 4,69%) hetgeen resulteert in een gewogen gemiddelde disconteringsvoet van 7,4% (2012: 7,2%). Voor de verschillende typen vastgoed en locaties (wijken) worden gedifferentieerde percentages aangehouden met een bandbreedte van 6,65% tot 7,70% (2012: 6,65% tot 7,40%).

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

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

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield.

Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding in het object heeft plaats gevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed. De gehanteerde exit yields liggen tussen de 4,2% en 8,5%. De eindwaarde wordt berekend door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield.

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

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

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

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

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2013 met € 11,2 miljoen afgenomen van €3.699 miljoen naar €3.687 miljoen. Deze waardeontwikkeling is als volgt opgebouwd.

x € 1.000	
Investerings	18.646
Desinvesteringen	-48.818
Oplevering nieuwbouw/transformatie	32.026
Overboeking uit voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	879
Overboeking onrendabel naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-600
Herwaarderingen	-13.373
TOTAAL MUTATIES WAARDERING	-11.241

Investerings

In 2013 is voor een bedrag van € 18,6 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedbeleggingen.

Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop

In 2013 zijn 2 complexen intern geleverd. De Key heeft dit vastgoed teruggenomen in de huur. De stijging van de marktwaarde bedraagt € 0,3 miljoen.

Opleveringen Nieuwbouw

De stichtingskosten van deze eenheden zijn € 31,8 miljoen geweest, de geactiveerde winst bedroeg € 0,2 miljoen. Per saldo is als gevolg van opleveringen de marktwaarde in verhuurde staat met € 32 miljoen toegenomen. De voornaamste oplevering betreffen August Allebéplein, Amstelcampus Boerhaave, Wagenaarstraat, Mauritskade en Landlust.

Desinvesteringen

De desinvesteringen hebben betrekking op gerealiseerde verkopen. De marktwaarde in verhuurde staat is als gevolg van de desinvesteringen met € 48,8 miljoen gedaald

Herwaarderingen

De waarde van het overeenkomstig bezit van de woningportefeuille op 31 december 2012 bedraagt € 3.250 miljoen. Op 31 december 2013 is de waarde toegenomen met € 3 miljoen tot € 3.253 miljoen. Dit is een ontwikkeling van 0,09%. De voornaamste oorzaken van deze toename zijn de stijging van de verkoopwaarde, ontwikkeling van de huur, de effecten van de verhuurdersheffing en aanpassingen van parameters.

a. Verkoopwaarde

De verkoopwaarde is in 2013 met 0,2% gestegen. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 5,6 miljoen. Ten opzichte van 2012 is er rekening gehouden met een verkoopwaardedaling van 1% ten opzichte van 5% in 2012. Dit leidt tot een stijging van de marktwaarde van € 32,1 miljoen.

b. Ontwikkeling huur

De effecten van de stijging in 2013 van de actuele huur, de maximaal redelijke huur en de markthuur op de marktwaarde is respectievelijk 2,5%, 0,2% en 2,1%. De totale stijging is € 160,1 miljoen.

c. Effect verhuurdersheffing en extra huurverhoging

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

Verhuurdersheffing

In 2013 is de verhuurdersheffing voor 4 jaar ingerekend evenals een extra huurverhoging van 1,5% boven inflatie. De verhuurdersheffing resulteert in een daling van € 63,4 miljoen.

Extra huurverhoging 2013

Door de extra huurverhoging boven inflatie stijgt de marktwaarde met € 62,0 miljoen. Deze stijging staat los van de stijging van de ontwikkeling in de huren.

Disconteringsvoet

Om de onzekerheid over de duur van de heffing in de markt uit te drukken in de marktwaarde is de disconteringsvoet verhoogd. Dit zorgt voor een daling van € 75,0 miljoen van de marktwaarde.

d. Parameters

De Exit yield is gekoppeld aan de disconteringsvoet, omdat deze is verhoogd, is ook de Exit yield verhoogd, wat resulteert in een daling van de marktwaarde van € 63,1 miljoen. De mutatiegraad voor doorexploiteren en uitpanden is gedaald, dit heeft als gevolg dat de marktwaarde is gedaald met € 31,1 miljoen. De exploitatielasten zijn verder gestegen, de marktwaarde is daardoor gedaald met € 18,5 miljoen. De afkoop van erfpacht in 2013 geeft een tegengesteld effect, de marktwaarde stijgt met € 18,3 miljoen.

BOG en parkeren

De waarde van het overeenkomstig bezit van de BOG-portefeuille op 31 december 2012 bedraagt € 284 miljoen. Op 31 december 2013 is de waarde gedaald met € 9 miljoen tot € 275 miljoen. De waarde van het overeenkomstig bezit van de parkeer-portefeuille op 31 december 2012 bedraagt € 74 miljoen. Op 31 december 2013 is de waarde gestegen met € 1 miljoen tot € 75 miljoen.

Als gevolg van contractherzieningen en aanpassingen van de disconteringsvoet en exit Yield is de marktwaarde gedaald met € 25,7 miljoen. We zien door nieuwe verhuringen dat de markt moeilijk is voor BOG en parkeren, de signalen uit de markt ondersteunen dit. Dit heeft tot gevolg dat de disconteringsvoet en exit Yield zijn aangepast.

Toelichting vastgoed in exploitatie gewaardeerd op bedrijfswaarde

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

Uitgangspunten bedrijfswaarde

Kasstroombgenererende eenheden

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

Veronderstellingen en uitgangspunten bedrijfswaarde

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

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

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

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woonstichting De Key heeft 8.800 woningen (2012: 9.300 woningen) geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 1.475 woningen (2012: 1.559 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 190,8 miljoen (2012: € 178,2 miljoen). De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbesteding van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van het CFV (2012: dezelfde systematiek).

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende parameters:

- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2012: oplopend tot 100% van maximaal redelijke huur). In 2013 wordt de huurharmonisatie voor 5 jaar ingerekend (2012: 5 jaar);
- in 2013 is de huurontwikkeling afgetopt overeenkomstig de doelstelling in de portefeuillestrategie met betrekking tot de samenstelling van de woningvoorraad in huurklassen ultimo 2020;
- disconteringsvoet van 5,25 % (2012: 5,25 %);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend, van 10 jaar tot 49 jaar (2012: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 26,5 jaar (2012: 26,7 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2012: medio jaarmodel);
- de gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

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

	INFLATIE		HARMONISATIE		HUURDERVING		ONDERHOUDSLASTEN		VARIABELE LASTEN	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
2013	2,50%	2,75%		1,73%		2,09%		2,00%		3,75%
2014	1,50%	2,00%	1,00%	1,32%	2,13%	2,06%	1,50%	3,00%	2,50%	3,00%
2015	2,00%	2,00%	0,92%	1,21%	2,11%	2,05%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2016	2,00%	2,00%	0,78%	1,17%	2,09%	2,04%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2017	2,00%	2,00%	0,76%	1,08%	2,07%	2,02%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2018	2,00%	2,00%	0,70%	0,00%	2,07%	2,02%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
2019 e.v.	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,06%	1,50%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Waardemutatie op basis van bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde (excl. rentabiliteitswaardecorrectie) van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar afgenomen met € 126,3 miljoen. Deze afname is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Bedrijfswaarde 2012	2.081.149
<i>Autonome ontwikkeling</i>	
Vrijval kasstromen	-138.531
Effect één jaar opschuiven	122.148
	-16.383
<i>Gevolgen mutaties bezit</i>	
Aangekocht bezit/overboeking uit voorraden	7.088
Nieuwbouw bezit	31.771
Verbetering bestaand bezit	4.150
Sloop en overige mutaties	-3.293
	39.717
<i>Verkoop</i>	
	27.653
<i>Parameterwijzigingen</i>	
Indexaties	35.161
Levensduren	11.311
	46.471
<i>Exploitatie uitgangspunten</i>	
Huuropbrengsten	182.911
Onderhoudskosten	-29.554
Zakelijke en overige lasten	-15.222
Verhuurdersheffing	-334.774
Dekking organisatiekosten	-27.133
	-223.772
<i>Totaal mutaties</i>	
	-126.314
BEDRIJFSWAARDE 2013	1.954.835

Autonome ontwikkeling -€ 16,4 miljoen

In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2013 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2013). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatie- en verkoopkasstromen uit 2013 wegvallen (- € 138,5 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 122,1 miljoen).

Voorraadmutaties + € 39,7 miljoen

In 2013 zijn verhuureenheden nieuw opgeleverd en koopwoningen teruggenomen in de huur. Dit leidt tot een toename van de bedrijfswaarde van € 38,8 miljoen. Als gevolg van sloop, samenvoegen en gerealiseerde verbeteringen neemt de bedrijfswaarde toe met, in totaal € 0,9 miljoen.

Verkoop € 27,7 miljoen

In de bedrijfswaarde wordt voor de komende 5 jaar verkopen ingerekend. Doordat de verkoopwaarde in 2018 hoger is dan de ingerekende verkopen in 2013 neemt doordat één jaar opgeschoven wordt in de tijd de contante waarde van

de verkopen met € 17,7 miljoen toe. In 2013 is het aantal gerealiseerde verkopen hoger dan de ingerekende verkopen voor het jaar 2013 in de bedrijfswaarde 2012. Hierdoor blijven minder woningen in exploitatie. De bedrijfswaarde van de gerealiseerde verkopen in 2013 is echter lager dan de bedrijfswaarde van de ingerekende verkopen 2013. Hierdoor neemt bedrijfswaarde toe met € 10,9 miljoen. In de bedrijfswaarde 2013 (periode 2014-2018) worden andere eenheden verkocht dan in de bedrijfswaarde 2012 (periode 2013-2017). Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 0,9 miljoen af.

Parameterwijzigingen + € 46,5 miljoen

Ten opzichte van 2012 is de inschatting van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat de prijs-, loon- en onderhoudsindex voor 2014 lager is. Dit heeft een negatief effect op de huren van € 23,8 miljoen. Het effect op de exploitatielasten is positief en bedraagt € 49,3 miljoen. Het verloop van de verkoopprijzen is gunstiger dan in 2012, waardoor de waarde van de verkoopopbrengsten toeneemt met € 9,7 miljoen. Door een lichte toename van de levensduur neemt het saldo van exploitatieopbrengsten en -lasten toe met € 11,3 miljoen.

Exploitatie uitgangspunten - € 223,8 miljoen

In 2012 en 2013 is door Woonstichting De Key de vastgestelde portefeuillestrategie verder uitgewerkt in strategieën per complex en is het bezit strategisch gelabeld. In samenhang met de invoering van de verhuurdersheffing is het huurverhogingsbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Voor 2014 is de huurverhoging inkomensafhankelijk en voor de jaren 2015 tot en met 2023 is de huurverhoging gebaseerd op een huursombenadering, waarbij een opslag op de inflatie is ingerekend van 1,5%. De ontwikkeling van de huur van de woningportefeuille is daarbij wel afgegrensd op de doelstelling voor de samenstelling van het bezit overeenkomstig de portefeuillestrategie. De bedrijfswaarde neemt hierdoor toe met € 182,9 miljoen.

Als gevolg van de vaststelling van de verhuurdersheffing is deze opgenomen in de bedrijfswaarde over de volledige levensduur van de woningportefeuille en neemt de bedrijfswaarde af met € 334,8 miljoen. In 2012 is de verhuurdersheffing slechts voor één jaar ingerekend.

De bedrijfswaarde neemt af met € 29,6 miljoen door hogere onderhoudskosten. Hiervan heeft € 3,5 miljoen betrekking op de onderhoudskosten van Verenigingen van Eigenaren, grotendeels door de toename van het aantal Verenigingen van Eigenaren als gevolg van de uitbreiding van de verkoopvijver. Door hogere diverse portefeuillelasten en een stijging van de zakelijke lasten neemt de bedrijfswaarde af met € 15,2 miljoen. De bedrijfswaarde neemt af met € 27,1 miljoen doordat minder dekking van organisatiekosten is ingerekend, voornamelijk als gevolg van de sterk afgenomen projectenportefeuille.

Bedrijfswaarde inclusief rentabiliteitswaardecorrectie

De bedrijfswaarde inclusief de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt eind 2013 € 2,1 miljoen (2012: € 2,3 miljoen).

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

De rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt eind 2013 € 191,4 miljoen (2012: € 170,8 miljoen). Doordat er één jaarschijf afvalt en toekomstige kasstromen dichterbij komen neemt de correctie autonoom met € 1,7 miljoen af. Door het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in lopende leningen stijgt de contante waarde met € 22,2 miljoen.

Bedrijfswaarde dVi 2013

De bedrijfswaarde voor de dVi 2013 is gebaseerd op de uitgangspunten van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en is als volgt af te leiden uit de bedrijfswaarde voor de jaarrekening.

Bedrijfswaarde 2013	2.147.276
Af: bedrijfswaarde verbindingen (inclusief rentabiliteitswaardecorrectie)	79.922
Bedrijfswaarde Woonstichting De Key	2.067.354
Af:	
Rentabiliteitswaardecorrectie	189.748
Waardering niet-Daeb op basis van doorexploiteren	5.166
Huurbeleid De Key tot 2019	67.895
BEDRIJFSWAARDE dVi 2013	1.804.545

21 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.716	2.752
	3.716	2.752

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Rentelasten en soortgelijke kosten	-62.527	-62.523
	-62.527	-62.523

Op de rentelasten is € 3,1 miljoen (2012: € 3,8 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten in mindering gebracht.

23 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Belastingen lopend jaar	67	-
Belastingen voorgaand jaar	-	-
Mutatie latente belastingen	31.357	6.433
	31.425	6.433

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

<i>x € 1.000</i>		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		33.645
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.606	
- Verkoop vastgoedportefeuille	-1.848	
- Fiscaal verkoop resultaat	-15.680	
- Overige permanente en tijdelijke verschillen	6.973	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		1.051
Belastbaar bedrag		34.696
Af: verliescompensatie		-34.696

ACUTE BELASTINGEN BOEKJAAR VOOR DE FISCALE EENHEID

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

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

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,0% (2012: 25,0%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

24 Resultaat deelnemingen

<i>x € 1.000</i>	2013	2012
Woningnet N.V.	-79	-50
IJburgermaatschappij C.V.	-439	-170
IJ-mij beheer B.V.	-1	-7
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-62	-77
Woonstoren Amsterdam Beheer B.V.	3	-20
Woonstoren Amsterdam C.V.	-2	-872
Stedenfonds Amsterdam N.V.	793	-118
	213	-1.314

Transacties met verbonden partijen

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

Enkelvoudige jaarrekening 2013

Enkelvoudige balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

Activa

x € 1.000

	2013	2012
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.130	4.233
	3.130	4.233
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie	550.319	514.353
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	3.052.785	3.093.707
2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	753	13.998
	3.603.857	3.622.058
<i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	50.666	36.460
3.2 Andere deelnemingen	3.533	2.923
3.3 Latente belastingvorderingen	82.552	37.093
3.4 Overige vorderingen	2.715	2.842
	139.466	79.318
Totaal vaste activa	3.746.453	3.705.609
Vlottende activa		
4.0 <i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.777	3.408
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	19.165	14.503
Overige voorraden	25.617	11.739
	49.559	29.650
5.1 <i>Onderhanden projecten</i>	1.611	2.235
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	2.423	2.877
Gemeenten	-	145
6.1 <i>Vorderingen groepsmaatschappijen</i>	62.199	110.009
Vordering en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19	36
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.011	5.698
6.2 <i>Overige vorderingen</i>	2.770	16.259
Overlopende activa	33.727	28.368
	109.149	163.392
<i>Liquide middelen</i>	42.135	3.859
Totaal vlottende activa	202.454	199.136
TOTAAL ACTIVA	3.948.907	3.904.745

Enkelvoudige balans per 31 december 2013 (na resultaatbestemming)

Passiva

x € 1.000

	2013	2012
Eigen vermogen		
7.1 Kapitaal	-	-
7.2 Wettelijke reserve deelnemingen	5.773	5.507
7.3 Overige reserves	2.254.129	2.190.617
Totaal groepsvermogen	2.259.902	2.196.124
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	748	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.266	4.641
Voorziening reorganisatiekosten	441	1.246
Voorziening deelnemingen	2.367	100
Overige voorzieningen	4.854	6.114
Totaal voorzieningen	18.676	12.101
Langlopende schulden		
8.1 Schulden/Leningen kredietinstellingen	1.512.211	1.422.467
Overige schulden	3.144	2.622
Totaal langlopende schulden	1.515.355	1.425.089
Kortlopende schulden		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	95.891	199.662
Schulden aan leveranciers	11.956	8.289
9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen	494	23.172
Belastingen en premies sociale verzekeringen	886	3.112
9.3 Overlopende passiva	45.748	37.196
Totaal kortlopende schulden	154.975	271.431
TOTAAL PASSIVA	3.948.907	3.904.745

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

x € 1.000

	2013	2012
Huuropbrengsten	189.129	180.756
Opbrengsten servicecontracten	15.338	14.879
Lasten servicecontracten	-16.607	-15.346
Overheidsbijdragen	501	1.321
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-14.060	-15.509
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.079	-44.610
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-23.079	-10.512
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	119.143	110.979
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	747	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-686	-372
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	61	-372
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en voorraden	66.463	87.343
Verkoopkosten vastgoedportefeuille en voorraden	-9.485	-7.545
Toegerekende organisatiekosten	-536	-684
Boekwaarde verkochte vastgoed vastgoedportefeuille en voorraden	-54.578	-80.976
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille en voorraden	1.864	-1.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.140	-47.019
Overige waardeveranderingen voorraden	-5.447	925
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.587	-46.094
Overige organisatiekosten	-10.845	-15.302
Leefbaarheid	-3.696	-2.398
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.360	2.270
Rentelasten een soortgelijke kosten	-61.989	-61.341
Saldo financiële baten en lasten	-58.629	-59.071
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	32.311	-14.120
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	34.590	5.382
10 Resultaat deelnemingen	-3.123	-17.960
RESULTAAT NA BELASTINGEN	63.778	-26.698

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2013

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2013

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000

Aanschaffingswaarde	9.925	
Cumulatieve afschrijvingen	-5.692	
Boekwaarde 1 januari 2013		4.233
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	767	
- Buitengebruikstelling	-2.075	
- Desinvesteringen	-1.277	
Afschrijvingen	-1.394	
- Correctie afschrijving buitengebruikstelling	2.075	
- correctie afschrijving desinvesteringen	801	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		<i>-1.103</i>
Boekwaarde 31 december 2013		3.130
Aanschaffingswaarde	7.340	
Cumulatieve afschrijvingen	-4.210	
Boekwaarde 31 december 2013		3.130

2.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging
Verkrijgingsprijzen	236.773	1.538.878
Cumulatieve waardeverminderingen	277.580	1.554.829
Marktwaarde per 1 januari 2013	514.353	3.093.707
<i>Mutaties 2013</i>		
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop	7.640	-
Onrendabel vastgoed bestemd voor verkoop	-378	-
Overboeking onrendabel vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-1.649	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	577	31.236
Overboeking onrendabel in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	213
Investerings	14.449	4.193
Desinvesteringen	-7.861	-40.957
Waardeverandering	-22.315	9.897
Herclassificatie	45.503	-45.503
Totaal mutaties	35.966	-40.922
<i>Stand per 31 december 2013</i>		
Verkrijgingsprijzen	252.290	1.552.307
Cumulatieve waardeverminderingen	298.029	1.500.478
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	550.319	3.052.785

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

x € 1.000	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie
Verkrijgingsprijzen	23.945
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.947
Marktwaarde per 1 januari 2013	13.998
<i>Mutaties 2013</i>	
Investerings	16.336
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-31.813
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-213
Overboeking uit vastgoed bestemd voor verkoop	-960
Waardeverandering	2.640
Herrubricering naar kosten	17
Totaal mutaties	-13.993
<i>Stand per 31 december 2013</i>	
Verkrijgingsprijzen	6.008
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.003
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER 2013	5
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	753
Voorziening onrendabel	-748
	5

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2013	Netto vermogenswaarde per 31 december 2012
Holding De Key B.V.	Amsterdam	100%	48.327	34.751
Fountainhead Enterprise B.V.	Amsterdam	50%	-	-579
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	50%	1.275	1.351
VvE Beheer Amsterdam B.V.	Amsterdam	50%	1.064	1.015
Far West Holding B.V.	Amsterdam	100%	-	-78
TOTAAL			50.666	36.460

3.2 Andere deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto deelnemingswaarde per 31 december 2013	Netto deelnemingswaarde per 31 december 2012
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	309
IJ-mij beheer B.V.	IJ-mij beheer B.V.	30,00%	25	26
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,23%	3.262	2.573
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹⁾	15	15
TOTAAL			3.533	2.923

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

Financiële vaste activa

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

x € 1.000	3.1 Deelneming in groepsmaatschappijen	3.2 Andere deelnemingen
Financiële vaste activa		
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	36.460	2.923
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Storting kapitaal - investering	124	-
Dividend	-170	-102
Desinvestering	-	-
Herrubricering	2.358	-
Afwikkeling verlieslatend contract	15.729	-
Resultaat deelnemingen	-3.835	712
STAND 31 DECEMBER 2013	50.666	3.533

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

Woonstichting De Key en Bouwloods De Principaal II B.V. (deelneming van Holding De Key B.V.) hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een grond- en ontwikkelingsposities. De aan deze koopovereenkomst gerelateerde voorziening verlieslatend contract was begrepen in de waarde van de deelneming. De levering heeft in 2013 plaatsgevonden, waardoor de voorziening nu is gerubriceerd onder overige voorraden en rekening houdend met het belasting effect.

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

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

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

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

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

3.3 Latente belastingvorderingen

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

3.4 Overige vorderingen

x € 1.000	2013	2012
Gedeeld eigendom verkochte woningen	1.545	1.556
Overige vorderingen	1.170	1.287
TOTAAL	2.715	2.843

4.0 Voorraden

x € 1.000	2013	2012
<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
Kosten vastgoed bestemd voor de verkoop	5.793	3.868
Voorziening	-1.015	-460
	4.777	3.408
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</i>		
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	19.245	16.760
Voorziening	-79	-2.257
	19.165	14.503
<i>Overige voorraden</i>		
Kosten grond- en ontwikkelposities	58.169	23.873
Voorziening grond- en ontwikkelposities	-32.713	-12.272
Onderhoudsmaterialen	161	138
	25.617	11.739
TOTAAL VOORRADEN	49.559	29.650

Woonstichting De Key en Bouwloods De Principaal II B.V. (deelneming van Holding De Key B.V.) hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een grond- en ontwikkelingspositie. De aan deze koopovereenkomst gerelateerde voorziening verlieslatend contract was begrepen in de waarde van de deelneming. De levering heeft in 2013 plaatsgevonden, waardoor de voorziening nu is gerubriceerd onder overige voorraden.

5.1 Onderhanden projecten

Het saldo onderhanden projecten betreft het project Middengebied Noord-Mondriaan. Op de bestede kosten van € 5,3 miljoen is € 3,7 miljoen aan gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

Vorderingen

Alle vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	2013	2012
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM	-	639
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	670	627
Beurs van De Key B.V.	6	8
Lloyd Hotel Beheer B.V.	-	594
Monumenten De Key B.V.	150	83
Holding De Key B.V.	20.195	70.665
Exploitiemaatschappij De Key B.V.	134	536
De Principaal B.V.	25.720	31.488
Bouwloods De Principaal B.V.	3.012	27
Bouwloods De Principaal II B.V.	10.165	-
Bouwloods De Principaal III B.V.	-	36
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.	152	308
Driedee B.V.	223	4.914
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-	40
Far West Holding B.V.	40	-
Far West Projecten B.V.	1.660	43
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	70	-
TOTAAL	62.199	110.009

6.2 Overige vorderingen

x € 1.000	2013	2012
Debiteuren	1.733	2.863
Woningbouwstichting Lelystad	-	11.600
Overige vorderingen	1.036	1.796
TOTAAL	2.770	16.259

7.0 Groepsvermogen

x € 1.000	7.1 Kapitaal	7.2 Wettelijke reserve deel- nemingen	7.3 Overige reserves	Totaal
Stand per	-	13.318	2.200.518	2.213.836
1 januari 2013				
Mutaties in het boekjaar				
- resultaat boekjaar	-	258	65.025	65.283
STAND PER	-	13.576	2.265.543	2.279.119
31 DECEMBER 2013				

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

7.1 Kapitaal

Het stichtingskapitaal Woonstichting De Key bedraagt ultimo 2013 € 45,- (2012 € 45,-).

7.2 Wettelijke reserve deelnemingen

De wettelijke reserve deelnemingen in de geconsolideerde jaarrekening heeft voor € 13,6 miljoen (2012: € 13,3 miljoen) betrekking op het verschil tussen het aandeel in de op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende ingehouden winsten en rechtstreekse vermogensmutaties van de deelneming enerzijds (sinds de eerste waardering volgens de nettovermogenswaarde) en het deel daarvan dat de toegelaten instelling zonder beperkingen zou kunnen laten uitkeren anderzijds. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald. De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Stichting Loods 6, Beurs van Berlage Vastgoed B.V. en Winkelcentrum De Kameleon B.V. In de enkelvoudige jaarrekening betreft het de Beurs van Berlage Vastgoed B.V. en Winkelcentrum De Kameleon B.V.

7.3 Overige reserve

De stichting heeft geen statutaire bestemming van het eigen vermogen volgens de statuten.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt € 303 miljoen (2012: € 282 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot commercieel vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelleging bedraagt € 1.501 miljoen (2012: € 1.555 miljoen). Hiervoor is geen herwaarderingsreserve gevormd, maar verantwoording heeft plaatsgevonden onder de overige reserves. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot sociaal vastgoed wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bedraagt € 0,0 miljoen (2012: € 0,7 miljoen). Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingsverschillen met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen

De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk, Stichting Kantoorpand EMM en Stichting Loods 6 zijn in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan

te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen is niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2013	2012
Woonstichting De Key	63.778	-26.698
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	16	-15
Stichting Kantoorpand EMM	206	8
Stichting Leerwerk	-	-8
Stichting Loods 6	1.283	2.330
RESULTAAT VAN DE GROEP	65.283	-24.383

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2013	2012
Woonstichting De Key	2.259.902	2.196.124
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-834	-850
Stichting Kantoorpand EMM	302	96
Stichting Leerwerk	-	-
Stichting Loods 6	19.749	18.466
VERMOGEN VAN DE GROEP	2.279.119	2.213.836

8.1 Schulden/Leningen overheid- en kredietinstellingen

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

9.1 Schulden aan overheid- en kredietinstellingen

x € 1.000	2013	2012
Kasgeldleningen	42.300	120.625
Bankkrediet	-	12.924
Kortlopend deel langlopende schulden	53.591	66.113
	95.891	199.662

9.2 Schulden aan groepsmaatschappijen

x € 1.000	2013	2012
Holding De Key B.V.	135	-
Diensten De Key B.V.	-	18
Winkelcentrum De Kameleon B.V.	-	23.049
Monumenten De Key B.V.	-	1
Lloyd Hotel Beheer B.V.	151	-
Bouwloods De Principaal B.V.	-	60
Bouwloods De Key Zandvoort B.V.	1	44
Driedee B.V.	82	-
VOF Nieuw Delflandplein	126	-
TOTAAL	494	23.172

9.3 Overlopende passiva

x € 1.000	2013	2012
Nog te betalen rente geldleningen	22.686	24.296
Te verrekenen met bewoners	3.240	3.161
Vooruitontvangen onderhoud derden in VVE's	28	46
Vooruitontvangen huren	13.642	3.375
Nog te betalen kosten	6.152	6.317
TOTAAL	45.748	37.195

Niet in balans opgenomen activa en verplichtingen**Garantstelling financiering Lloyd Hotel**

Woonstichting De Key stond garant voor de terugbetaling van de opgenomen geldlening ten gunste van de Stichting Nationaal Restauratiefonds tot een maximum van € 3,3 miljoen tot 30 december 2024. Deze lening is op 2 december 2013 in het geheel afgelost. Daarmee is de garantie komen te vervallen.

Blok 62 te IJburg

Woonstichting Lieven de Key heeft op 21 november 2011 besloten om de 22 onverkochte koopwoningen en 44 parkeerplaatsen van Driedee B.V., volledige dochter van De Key, over te nemen voor € 10,558 miljoen incl. btw en deze te verhuren met een uitpond scenario, onder voorwaarde dat de verkoopopbrengst minimaal op stichtingskostenniveau ligt. In het eerste halfjaar van 2014 zal de levering naar de toegelaten instelling plaatsvinden.

Blok 64 te IJburg

Woonstichting Lieven de Key fungeerde als achtervang voor de niet verkochte woningen uit dit project, gelegen op het Haveneiland Oost. In het derde kwartaal zijn de woningen geleverd aan de toegelaten instelling en daarmee is de garantie komen te vervallen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Woonstichting De Key vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing vennootschapsbelasting: elk der vennootschappen is volgens standaardvoorwaarden aansprakelijk de belasting te betalen van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2013

10 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2013	2012
Far West Holding B.V.	-1.698	-119
Woningnet N.V.	-79	-50
IJburgermaatschappij C.V.	-439	-170
Woontoren Amsterdam C.V.	-2	-871
Woontoren Amsterdam beheer B.V.	3	-20
IJ-mij beheer B.V.	-1	-7
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-62	-77
Stedenfonds Amsterdam N.V.	793	-118
Holding De Key B.V.	19.318	-13.415
Fountainhead Enterprice B.V.	-3	-3.504
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-200	231
VvE Beheer Amsterdam B.V.	219	160
TOTAAL	17.850	-17.960

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

Sinds 2006 maakt Woonstichting De Key deel uit van Stichting Brasa. Het bestuur van Stichting Brasa bestaat uit OGA (gemeente Amsterdam) en de Amsterdamse woningcorporaties Woonstichting De Key, Stadgenoot en Rochdale. Stichting Brasa ondersteunt de in Suriname gevestigde Woningstichting Sekrepatu, waarvan Stichting Brasa tevens de toezichhouder is.

Woonstichting De Key heeft in 2013 een bedrag van € 237.500 naar Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft betrekking op de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 200.000 over het jaar 2012 en de dekking van de apparaatskosten van € 37.500 over 2013.

Er zijn vergaande overleggen gevoerd met banken en financiers om de herfinanciering van de leningportefeuille lokaal mogelijk te maken en daarmee de financiële verzelfstandiging van

Woningstichting Sekrepatu. Wij gaan ervan uit, dat dit proces in de loop van 2014 wordt afgerond.

Bezoldiging bestuurders en Raad van Commissarissen

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

x €	2013	2012
Bestuurders en voormalige bestuurders	749.898	792.357
Commissarissen en voormalige commissarissen	79.354	78.722
TOTAAL	829.252	871.079

Het bedrag aan leningen, voorschotten en garanties dat door de toegelaten instelling aan de bestuurders en commissarissen is verstrekt bedraagt EUR nihil (2012: EUR nihil).

De algemeen directeur-bestuurder is per 30 september 2013 uit dienst getreden. Gedurende de resterende periode hebben de overige directeuren de rechtspersoon vertegenwoordigd. De nieuw aangetreden bestuurder is in 2014 aangetreden.

Het totale bedrag aan bestuurdersbezoldigingen is € 749.898 (2012: EUR 792.357). Dit bedrag is inclusief een bedrag van € 8.674 aan crisisheffing.

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

Naam	Functie	2013	2012
R.C. Haans	Algemeen directeur-bestuurder	184.986	243.083
H.M.A. van Duin	Directeur Vastgoed	247.168	242.968
A.J. van der Schaft	Directeur Wonen	181.470	177.832
C.J. Medik	Directeur Financiën & Control	136.274	128.474
TOTAAL		749.898	792.357

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

Naam	Functie	Datum in dienst/ uit dienst	Deeltijd factor	Beloning	Sociale verzekerings premie	Voorzittingen betaalbaar op termijn	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband
R.C. Haans	Algemeen directeur-bestuurder	1-1-2011/30-9-2013	1,00	140.204	6.766	32.278	-
H.M.A. van Duin	Directeur Vastgoed	1-7-2008	1,00	170.879	9.021	54.956	-
A.J. van der Schaft	Directeur Wonen	1-4-2009	1,00	131.359	9.021	38.989	-
C.J. Medik	Directeur Financiën & Control	21-3-2006	1,00	94.471	9.021	25.018	-
	Senior Projectleider	1-1-1990/31-12-2013	1,00	80.717	8.838	22.339	250.141

Het bedrag van de bezoldiging van de algemeen directeur-bestuurder valt onder de overgangsregeling van de WNT. De algemeen directeur heeft over 2013 zijn vergoeding voor bestuursfunctie bij Aedes uit eigen beweging ten gunste van De Key laten overmaken. Dit betreft een bedrag van € 11.461. Conform de regelgeving wordt met dit bedrag geen rekening gehouden in de bovenstaande opstelling. Daarmee komt het saldo van bezoldiging en vergoedingen onder de WNT norm uit. Het bedrag van de bezoldiging van de directeur Vastgoed valt onder de overgangsregeling van de WNT. In de overgangsperiode wordt het bedrag afgebouwd.

De uitkering bij beëindiging dienstverband van de senior projectleiders is gebaseerd op sociaal plan dat is overeengekomen bij de reorganisatie in 2011.

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

Naam	Rol	Als lid van de Raad		Overige kosten	
		2013	2012	2013	2012
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter RvC	15.000	16.065	114	-
De heer drs. D.J. Elders	Lid RvC	11.313	11.313	707	376
Mevrouw drs. T.E. Monzón RA	Lid RvC	11.313	11.313	-	-
De heer prof. ir. W. Patijn	Lid RvC	12.000	12.000	407	442
Mevrouw K. Rosielle MBA	Lid RvC	12.000	12.000	-	-
Mevrouw dr. G. ter Horst	Vicevoorzitter RvC	8.250	-	-	-
De heer drs. P.W. Ploegsma	Lid RvC	8.250	-	-	-
De heer C. Blankestijn	Vicevoorzitter RvC	-	12.000	-	-
De heer drs. L.H.G. Platvoet	Lid RvC	-	3.213	-	-
TOTAAL		78.126	77.904	1.228	818

De overschrijding van de bezoldiging van 3 commissarissen valt onder de overgangsregeling. De overige commissarissen voldoen aan de norm. Conform het aftreedschema worden de bezoldigingen binnen de overgangstermijn afgebouwd.

Honoraria van de accountant

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

2013

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

De kosten voor de jaarrekening 2012 hebben betrekking op de nacalculatie van de uren voor verwerking van marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2012 en haar vergelijkende cijfers. Dit heeft geleid tot aanvullende kosten voor zowel de geconsolideerde jaarrekening van Woonstichting De Key als de jaarrekening van Holding de Key B.V. (€ 66.000).

Nadere controle-eisen waaronder NBA-alert, controle op financiële instrumenten en de verwerking van Far West in de jaarrekening 2012 (€ 27.000).

De stelpost accountantskosten is vorig jaar exclusief btw opgenomen in de jaarrekening.

2012

x € 1.000	KPMG	Overig	Totaal KPMG
	Accountants	KPMG	netwerk
	2012	2012	2012
Onderzoek van de jaarrekening 2012	230	-	230
Onderzoek van de jaarrekening 2011	39	-	39
Andere controleopdrachten	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	103	-	103
TOTAAL	372	-	372

Amsterdam, 23 juni 2014

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

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

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

In 2013 heeft de directie van Woonstichting Lieven de Key optredende als aandeelhouder besloten tot liquidatie van Bouwloods De Principaal VI B.V. en Bouwloods De Principaal B.V. Deze entiteiten worden in 2014 geliquideerd.

Eind 2013 hebben de aandeelhouders van Fountainhead Enterprise B.V. een vaststellingsovereenkomst getekend met de Gemeente Amsterdam. De partijen beëindigen de projectovereenkomst en verlenen elkaar finale kwijting waarbij afspraken zijn gemaakt over betaling van een reserveringsvergoeding en waarborgsommen. De financiële consequenties zijn reeds verwerkt in de jaarrekening.

In 2014 heeft Woonstichting De Key zijnde aandeelhouder in Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. een koopovereenkomst getekend met betrekking tot de grond- en ontwikkelpositie Borchland. De financiële consequenties voor de waardering van de grond- en ontwikkelpositie zijn reeds verwerkt in de jaarrekening.

Wettelijke winstverdeling

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

Voorstel tot resultaatbestemming

In de jaarrekening 2013 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een winst van € 65,025 miljoen, is ten laste van de overige reserves gebracht en € 0,26 miljoen ten gunste van de wettelijke reserve deelnemingen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

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

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

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

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting De Key) per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Amstelveen, 23 juni 2014

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

Colofon

Uitgave van Woonstichting De Key, juni 2014

Financiële gegevens

Financiën, afdeling Administratie en Verslaglegging,
afdeling Planning & Control

Eindredactie

Bestuurssecretaris i.s.m. afdeling Communicatie

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk

Drukkerij Hega, Rijswijk
