Jaarverslag

We blikken terug op 2022,

Lieven de Key

Inhoudsopgave

Bestuursverslag **4**

Voorwoord **6**

1 Starten en wonen **9**
1.1 Missie en volkshuisvestelijke doelen 9
1.2 Keuzes in 2022 9
1.3 Overleg met gemeenten 10
1.4 Overleg met huurders en woningzoekenden 10

2 Onze bewoners **13**
2.1 Nieuwe verhuringen 13
2.2 Sociale verhuringen en passend toewijzen 14
2.3 Huisvesting doelgroepen 16
2.4 Huisvesting kwetsbare doelgroepen 16
2.5 Speciale regelingen 16
2.6 Huuraanpassing 17
2.7 Huurachterstanden 17
2.8 Overlast 18
2.9 Woonfraude 19

3 Onze dienstverlening **21**
3.1 Kwaliteit van dienstverlening 21
3.2 Kwaliteit in buurten en wijken 22
3.3 Van klacht naar klant 24
3.4 Geschillen en rechtszaken 24

4 Onze woningen **28**
4.1 Verloop binnen het bezit 28
4.2 Nieuwbouw en transformatie 29
4.3 Verbeterprojecten 31
4.4 Onderhoud 33
4.5 Verkoop 34

5 Onze organisatie **37**
5.1 Organisatieontwikkeling 37
5.2 Kerncijfers organisatie 38
5.3 Organisatiestructuur 39
5.4 Integriteit 39
5.5 Privacybeleid en cybersecurity 40
5.6 Informatie over onderzoek en ontwikkeling 40
5.7 Verslag van de ondernemingsraad 41

6 Financiële continuïteit 44
6.1 Uitgangspunten financieel beleid 44
6.2 Uitwerking financiële sturing in 2022 45
6.3 Gerealiseerd rendement 46
6.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde 47
6.5 Financiële kengetallen 48
6.6 Toekomstverwachtingen 49
6.7 Risico's voor de financiële positie 50
6.8 Risico's bij financiële verslaggeving 52

7 Goed bestuur 54
7.1 Governance 54
7.2 Risicomanagement 56
7.3 Verbeteringen in het risicomanagementsysteem 58
7.4 Voornaamste risico's en onzekerheden 58
7.5 Wet- en regelgeving 59
7.6 Interne auditfunctie 60

8 Verbindingen 62
8.1 Afbouw risico's in de verbindingen 62
8.2 Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen 63
8.3 Waardering en risico's 63
8.4 Deelnemingen en verbindingen 64
8.5 Verklaring bestuur 64

9 Verslag van de raad van commissarissen 66
9.1 Ruimte voor verbetering 66
9.2 Samenstelling raad van commissarissen 67
9.3 Kaders en informatievoorziening 68
9.4 Werkwijze en overlegstructuur 69
9.5 Kwaliteit van de raad van commissarissen 70
9.6 Werkgeversrol bestuurder 71
9.7 Verantwoording honorering RvC en bestuurder 71

Jaarrekening 2022 72

Bestuurs-verslag 2022,

Leeswijzer

Dit bestuursverslag is opgesteld voor de toegelaten instelling Lieven de Key. Het voorwoord, de hoofdstukken 6 Financiële continuïteit, 7 Goed bestuur, 8 Verbindingen en 9 Verslag van de raad van commissarissen gaan zowel over de toegelaten instelling als over Lieven de Stad B.V. en zijn geconsolideerd. De andere hoofdstukken gaan over de toegelaten instelling.

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

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

Voorwoord

Lieven de Key staat er gezond voor en dat geeft ruimte voor onze maatschappelijke ambities. Jongeren hebben nog steeds de laagste slaagkans van alle doelgroepen, zo blijkt uit recent onderzoek dat we lieten uitvoeren. Gezien de lage slaagkansen van jongeren en het feit dat jonge huishoudens met lage inkomens vaak terechtkomen in dure particuliere huurwoningen, is het duidelijk dat wat we doen nog steeds relevant is: het bieden van geschikte en betaalbare woningen in de stad voor woonstarters. Tegelijkertijd staan we voor grote maatschappelijke opgaven: de veerkracht van (corporatie)wijken staat onder druk, bijzondere doelgroepen zoeken huisvesting en dakloosheid neemt toe.

We blikken terug

In dit jaarverslag blikken we terug op 2022. Het jaar waarin de oorlog in de Oekraïne de wereld opschrikte en de economische gevolgen zwaar zijn. Prijsstijgingen door inflatie en de energiecrisis hebben gevolgen voor onze huurders. Gebrek aan bouwmaterialen en arbeidskrachten beperken onze mogelijkheden. Juist daarom ben ik enorm trots op datgene wat we wél hebben bereikt. Dankzij de inzet van alle collega's en in samenwerking met vele anderen in de stad, waaronder onze betrokken bewonerscommissies en huurderskoepel Arcade.

Wonen en meer

We zijn kampioen woningbouw met 965 opgeleverde woningen. Groots was de oplevering van het laatste deelproject van Lieven waar we in totaal 1.200 jongerenwoningen hebben gerealiseerd. En meer dan dat: in Lieven bouwen de bewoners aan een community, gefaciliteerd met allerlei voorzieningen zoals een gemeenschappelijke tuin en ontmoetingsruimten. We bouwen op veel meer plekken in de stad. Bijvoorbeeld in de Houthaven, de nieuwe wijk waar natuurlijk plek moet zijn voor woonstarters. De innovatieve toewijzing via een matchingsysteem geeft ook jongeren zonder netwerk de kans om hier een woning te delen. Eind 2022 maakten zij kennis met elkaar op een Meet & Greet en begin 2023 kregen de kersverse huisgenoten de sleutel.

Startblok

Ons woonconcept Startblok kreeg een vervolg. In 2022 zijn twee nieuwe startblokken opgeleverd. In de Wormerveerstraat en op Zeeburgereiland vormen statushouders en andere jongeren een community. Het startblok biedt net-afgestudeerde en werkende woonstarters een springplank het 'echte leven' in en helpt bewoners die net in Nederland zijn aangekomen snel de weg te vinden in Amsterdam. Helaas was er ook slecht nieuws: het allereerste Startblok Riekerhaven werd getroffen door een brand. Een nachtmerrie voor de bewoners en voor ons als verhuurder. Met man en macht hebben vele collega's zich ingezet voor de eerste opvang en voor vervangende woonruimte voor de 135 bewoners die hun huis kwijtraakten. We hebben direct extra maatregelen getroffen voor de brandveiligheid en onderzoeken wat hiervoor nog meer nodig is.

Verduurzamen

Naast nieuwbouw investeren we flink in verduurzaming van de woningen van onze trouwe huurders. Door isolerende maatregelen kunnen zij besparen op hun energierekening. En dat is broodnodig. Met onze nieuwe aanpak, mede mogelijk gemaakt door het wegvallen van de verhuurderheffing, werken we de komende jaren vrijwel alle EFG-labels weg. Daarnaast onderzoeken we innovatieve methoden voor energieopwekking, zoals riothermie in Amsterdam-Noord. Ook op korte termijn zetten we in op energiebesparing. We geven tips via de website, stellen energiedisplays beschikbaar die inzicht geven in de energierekening en huurders kunnen materialen zoals tochtstrips en radiatorfolie ophalen bij onze wijkkantoren.

Onzekere economische situatie

Hoewel Lieven de Key er gezond voorstaat, is voor het eerst sinds jaren het gerealiseerde rendement op het eigen vermogen over 2022 negatief, namelijk -10,2%. Dat komt onder andere door het resultaat op de waardering van ons vastgoed. De voornaamste reden van dit negatieve resultaat zijn dalende verkoopprijzen.

Door de toenemende onzekerheid van de economische situatie verwachten wij in 2023 een verdere daling van verkoopprijzen. De verminderde financiële middelen uit verkopen hebben impact op het rendement.

In beweging

Lieven de Key werkt aan de dynamiek van de stad op basis van onze koers Ruimte voor beweging. Zelf zijn we ook in beweging. Samen met diverse stakeholders denken we na over een actualisering: hoe geven we starten en wonen in Amsterdam de komende jaren vorm in het licht van de veranderende context en de gevraagde opgaven in de stad. Intussen werken we aan interne verbeteringen. We hebben in 2022 veel energie gestoken in de vernieuwing van ons ERP-systeem en de bijbehorende werkprocessen. We kunnen onze dienstverlening aan huurders, de sturing van de organisatie en de verantwoording naar stakeholders beter en efficiënter maken omdat we deze processen nu vanuit één primair systeem ondersteunen.

Ontmoeten

Lieven de Key levert een bijdrage aan grote maatschappelijke opgaven in Amsterdam. Samenwerking met andere corporaties en met de gemeente is cruciaal om ons werk te kunnen doen. De gemeente Amsterdam heeft grote ambities verwoord in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. We zijn nu in gesprek over de nieuwe prestatieafspraken en daarbij zoeken we wederkerigheid. Want werken aan de dynamiek van onze fantastische stad, dat kan alleen samen. En daarvoor is het goed om elkaar niet alleen in formele setting maar ook meer informeel te ontmoeten. Dat kon bijvoorbeeld op ons evenement Liever Amsterdam, waar woonstarters, beleidsmakers en politici met elkaar in gesprek gingen. Een energieke bijeenkomst die voor herhaling vatbaar is.

In 2022 zijn mooie resultaten geboekt, zoals u in dit jaarverslag kunt lezen. Hiervoor wil ik alle collega's hartelijk danken. Zij zetten zich iedere dag in voor onze huurders en doen dat met grote betrokkenheid en enthousiasme.

Karin Verdooren,
algemeen directeur-bestuurder

19 juni 2023

"Naast nieuwbouw investeren we flink in verduurzaming van de woningen van onze trouwe bewoners."

1

Starten en wonen

Starten en wonen

Lieven de Key houdt zich sinds 1868 bezig met starten en wonen in Amsterdam. We zijn er voor onze trouwe bewoners én voor woonstarters die graag hun eerste stappen willen zetten op de Amsterdamse woningmarkt. We blijven telkens de gevraagde vernieuwing zoeken. Zo dragen we bij aan de dynamiek van de stad.

1.1 Missie en volkshuisvestelijke doelen

Ruimte voor beweging
Woonstichting Lieven de Key draagt bij aan de dynamiek van de stad door jonge mensen de kans te bieden om hun eerste stappen te zetten op de Amsterdamse woningmarkt.

Volkshuisvestelijke doelen
Lieven de Key wil bijdragen aan een inclusiever Amsterdam. Een stad waar woonstarters, ongeacht inkomen, achtergrond of leefsituatie, gebruik kunnen maken van alles wat Amsterdam te bieden heeft. Dat vraagt onder andere om een geschikte woning met een passende huur voor al onze nieuwe huurders. Zo werken we aan gemengde complexen in sterke buurten.

Het streven naar een inclusieve stad is vastgelegd in ons woonbeleid en maken we als volgt waar:

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

Koers actualiseren
Onze koers Ruimte voor beweging is eind 2015 ingezet voor een periode van ruim 10 jaar. Deze hebben we doorvertaald in onze portefeuillestrategie en ons woonbeleid. Dit is een mooi moment om terug te blikken en vooruit te kijken hoe we uitdagingen voor de komende jaren aanpakken. Met oog voor de ontwikkelingen in de maatschappij, in politiek en bestuur, de druk op de woningmarkt, de opgaven in de stad en het mandaat van corporaties.

Als Lieven de Key willen wij blijvend maximaal maatschappelijk presteren. We onderzoeken hoe we dat binnen de huidige koers en vastgestelde pijlers kunnen blijven doen en hoe we tegelijkertijd kunnen inspelen op de recente ontwikkelingen. Ter voorbereiding daarvan hebben we in 2022 een trend- en marktanalyse laten doen als vervolg op de onderzoeken die we in 2021 hebben gedaan naar veerkracht in onze wijken en de bijdrage van woonstarters aan de buurt. Ook hebben we met collega's en stakeholders gesproken over thema's als de veerkracht van onze wijken, ons werkgebied, de parels in onze nieuwbouw en vervoersarmoede. Dit alles biedt handvatten om in 2023 te komen tot een geactualiseerde koers.

Zo blijven wij bijdragen aan de dynamiek van de stad.

1.2 Keuzes in 2022

In de samenwerkingsafspraken tussen corporaties, de gemeente Amsterdam en huurdersorganisaties staat dat een jongerencontract mogelijk is voor maximaal 33% van de verhuringen van alle Amsterdamse corporaties samen. Ook is afgesproken dat maximaal 5% van de verhuringen met een jongerencontract een woning mag zijn die niet voldoet aan de definitie van jongerenwoning.[1] Halverwege 2022 bleek dat de corporaties samen naar verwachting meer grotere woningen met een jongerencontract zouden verhuren dan afgesproken om binnen de 5% te blijven. Daarom heeft Lieven de Key bijgestuurd en deze woningen regulier verhuurd met een contract voor onbepaalde tijd.[2]

Lieven de Key heeft in 2022 een visie op energietransitie uitgewerkt in een energietransitieplan. De landelijke prestatieafspraken vanwege afschaffing van de verhuurderheffing zijn hierin verwerkt. In december hebben we hierover een advies gekregen van onze huurdersvereniging Arcade. Dat verwerken we in het transitieplan. We willen op korte termijn zo veel mogelijk woningen gedeeltelijk aanpakken in plaats van een volledige aanpak voor een beperkt aantal woningen zodat uiterlijk in 2028 de meeste EFG-labels zijn weggewerkt**.** Dit doen we vooral door tijdens onderhoudsmomenten die al gepland zijn te isoleren en ventilatie aan te brengen. Als dat niet volstaat gaan we ook in de woning aan de slag en wordt het

1) Kleiner dan 40 m^2 in stadsdeel Centrum, Zuid, Oost en West en kleiner dan 50 m^2 in stadsdeel Nieuw-West, Noord en Zuidoost
2) Woningen groter dan 61 m^2 verhuren we conform de huisvestingsverordening aan gezinnen met een regulier contract.

een verbeterproject. We combineren de werkzaamheden met andere verbeteringen, zoals de aanpak van funderingen. In 2022 hebben we in Diemen een pilot uitgevoerd waarbij planmatig onderhoud is gecombineerd met verbetering van isolatie en ventilatie. Dat doen we bij het hele complex, niet alleen de woningen met EFG-labels. In 2023 zetten we deze aanpak op grotere schaal voort. Met deze aanpak verlagen we de energielasten voor onze huurders en vergroten we het wooncomfort.

1.3 Overleg met gemeenten

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

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

De thema's in de lopende afspraken zijn:

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

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

Diemen
De prestatieafspraken lopen van 2020 tot en met 2023 en zijn in maart 2020 ondertekend. Begin 2022 hebben we de doelen voor 2022 uitgewerkt in een monitor en jaarschijf.

De thema's voor 2022 zijn:

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

In september 2022 is het Steunpunt Wonen in Diemen geopend als pilot voor de komende twee jaar. Dit is een onderdeel van het thema sterke wijken.
De beschikbaarheid van woningen voor Diemenaren door middel van lokale voorrang was dit jaar een onderwerp van gesprek. Dit wordt nu vooral toegepast bij doorstroming vanuit sociale huur naar de vrije sector. In 2023 werken we de lokale voorrang binnen de sociale huur verder uit.

We voeren overleg met de gemeente en de andere corporaties over diverse mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid. Er zijn bijvoorbeeld energiecoaches ingezet en bij het planmatig onderhoud van ons complex Beukenhorst zijn extra verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd (zie 1.2). Deze aanpak past binnen de gemaakte duurzaamheidsafspraken.

1.4 Overleg met huurders en woningzoekenden

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

Huurdersvereniging Arcade
Arcade behartigt de belangen van de huurders van Lieven de Key en van Lieven de Stad. Het bestuur van Arcade heeft in 2022 zes keer overleg gevoerd met de bestuurder van Lieven de Key en twee keer met de raad van commissarissen. Daarnaast voert Arcade overleg met de twee leden die op voordracht van de huurders zitting hebben in de raad. Met de directeur van Lieven de Stad heeft Arcade een apart overleg.

In 2022 hebben we Arcade gevraagd om mee te denken over een aantal beleidswijzigingen. Arcade is in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het energietransitieplan. Hun advies op het Programma van Eisen Nieuwbouw is door ons ontvangen en verwerkt voordat het PvE is vastgesteld.

In het najaar hebben we samen met Lieven de Stad een toelichting gegeven aan de werkgroep energietransitie van Arcade op onze inzet in de verduurzaming met de middelen die zijn vrijgekomen door het wegvallen van de verhuurderheffing. Arcade heeft in december 2022 haar advies gegeven op de visie op energietransitie van Lieven de Key en Lieven de Stad. Het is een uitgebreid en helder verwoord advies, waarin Arcade aangeeft de uitgangspunten van de visie en het beleid te onderschrijven.

Ook geeft Arcade adviezen over het betrekken van bewoners(commissies) in de uitvoering. Een belangrijk onderwerp voor zowel hen als ons. We bespreken de adviezen van Arcade intern uitgebreid en geven zo snel mogelijk een reactie. We kijken positief terug op de manier waarop we (bewoners)commissies hebben betrokken. Ook in de toekomst bespreken we met Arcade hoe we bewoners(commissies) betrekken.

Naast de beleidsonderwerpen in adviestrajecten komen in het overleg met Arcade ook andere onderwerpen aan bod. Over sommige onderwerpen loopt het gesprek al zeer lang. In 2021 is Arcade twee rechtszaken gestart: het gebruik van een jongerencontract bij atelierwoningen en het gebruik van zolderkamers als vertrek.
De rechtszaken lopen door tot in 2023.

De Raad van State heeft in juni 2021 uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. In september 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar aanleiding daarvan opnieuw een 'Besluit op bezwaar' moeten nemen. De Aw heeft opnieuw een voor ons positief besluit genomen. Arcade is daarop in hoger beroep gegaan. We verwachten de uitspraak van de Raad van State in 2023.

Studentenunie ASVA
Sinds 2019 heeft Lieven de Key een samenwerking met de Amsterdamse studentenunie ASVA. Deze vereniging fungeert voor ons als maatschappelijk klankbord, inspiratiebron, aanjager en gesprekspartner. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over de ontwikkeling van beheer- en woonconcepten, nieuwe vormen van participatie en zelforganisatie bij studenten- en jongerenhuisvesting.

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

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

Bewonerscommissies
In 2022 zijn er 94 bewonerscommissies en contactpersonen actief bij Lieven de Key. In 2022 zijn alle bewonerscommissies en contactpersonen actief benaderd en we hebben één of meerdere keren met elkaar gesproken. Dit waren bij voorkeur fysieke overleggen, wat prettig was na een paar jaar digitaal overleggen door de coronamaatregelen. Om nader kennis te maken en als dank voor hun inzet hebben we de bewonerscommissies in het najaar uitgenodigd voor een gezellige dag. In 2023 hopen wij het aantal betrokken bewoners te vergroten. Daarvoor gaan wij actief aan de slag.

We hebben in 2022 wensen opgehaald bij de bewonerscommissies en contactpersonen.
Een aantal wensen is direct opgepakt. Eind 2022 hebben wij een terugkoppeling gegeven aan de bewonerscommissies en aangegeven welke wensen in 2023 een vervolg krijgen. Meerdere bewonerscommissies hebben bijvoorbeeld gevraagd om zonnepanelen op het dak. Dit hebben we voor een aantal complexen kunnen realiseren. Daarnaast hebben we van een bewonerscommissie de vraag ontvangen om de liften te verfraaien. Deze werkzaamheden worden in 2023 uitgevoerd.

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

Gedurende het project buigen de jongeren zich in drie 'sprints' over verschillende onderwerpen. In 2022 is gewerkt aan de derde sprint waarbij de gemeente de jongeren vroeg naar hun woonwensen. De uitkomst is gebruikt voor het opstellen van de woonvisie van de gemeente. De TU Delft monitort het co-creatieproces en brengt hierover advies uit aan de deelnemers. Bovendien doet de TU Delft wetenschappelijk onderzoek naar de wooncarrières van onze jongerenpanelleden in vergelijking met wooncarrières van jongeren vóór de financiële crisis van 2008. Door UPLIFT krijgt Lieven de Key meer inzicht in de woonproblematiek van woonstarters. Ook doen we zo ervaring op met beleidsontwikkeling in samenwerking met woonstarters.

2

Onze bewoners

Onze bewoners

Lieven de Key geeft woonstarters een kans op de Amsterdamse woningmarkt. Ze krijgen een vijfjaarscontract zodat na hen de volgende woonstarter ook weer een kans krijgt. We houden de belangen van de zittende huurders goed in het oog. Met ons woonbeleid zorgen we dat de huren passen bij de inkomens van onze huurders. Dat doen we met zorgvuldige dienstverlening vanuit de klantbeloften.

2.1 Nieuwe verhuringen

Er zijn meer reguliere sociale huurwoningen verhuurd dan in 2021. Dat komt met name door de oplevering van nieuwbouwprojecten en door nieuwe verhuringen vanwege aflopende vijfjaarscontracten.

Aantal verhuringen in 2022 naar gemeente

	Amsterdam	**Diemen**	**Totaal 2022**	Totaal 2021
Sociale huurwoningen	1.671	15	1.686	1.232
Studentenhuisvesting	1.711	231	1.942	2.151
Short-stay-facilities	2.827	636	3.463	2.489
Totaal DAEB	**6.209**	**882**	**7.091**	5.872
Vrije sector	118	0	118	193
Parkeren	246	1	247	361
Bedrijfsonroerendgoed	54	**0**	54	44
Overig	**3**	**0**	**3**	6
Totaal niet-DAEB	**421**	**1**	**422**	604
Totaal TI	**6.630**	**883**	**7.513**	6.476

Sociale verhuringen in 2022 naar huishoudinkomen

	Sociale huurwoningen	**Studenten-huisvesting**	**Short-stay-facilities**	**Totaal**	**Realisatie**	Norm
Huishoudinkomen ≤ € 40.765	1.630	1.942	3.463	7.035	99,21%	Min 92,5%
Huishoudinkomen > € 40.765 - ≤ € 45.014	48	0	0	48	0,68%	Max 7,5%
Huishoudinkomen > € 45.014	8	0	0	8	0,11%	Max 10%
Totaal	**1.686**	**1.942**	**3.463**	**7.091**	**100%**	100%

2.2 Sociale verhuringen en passend toewijzen

Bij sociale verhuringen moeten we rekening houden met het verzamelinkomen en de huishoudsamenstelling van de nieuwe huurders. In 2022 kregen 1.686 nieuwe huurders (exclusief studenten) een sociale huurwoning bij Lieven de Key.

Vanaf 2022 moeten we jaarlijks 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de sociale huurgrens (DAEB-inkomensgrens). Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de sociale huurgrens. Dit valt onder de zogenaamde Europese staatssteunregelgeving. De inkomensgrenzen voor de staatssteunregeling woningcorporaties in 2022 waren € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens.

We kiezen ervoor zo veel mogelijk te verhuren tot de laagste inkomensgrens. Met 99,2% verhuringen aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot en met € 40.765 hebben we ruimschoots aan deze toewijzingseisen voldaan.

Daarnaast hanteren we in Amsterdam de verdeling 70% primair en 30% secundair toewijzen. Primair betekent dat de huurder op basis van het inkomen en de huurprijs huurtoeslag kan aanvragen. Secundair betekent dat het inkomen onder de inkomensgrenzen voor sociale huur valt, maar boven de inkomensgrens van de huurtoeslag. Dat is een afspraak uit de samenwerkingsafspraken**.** Vanwege het grote aantal studentencontracten (met een primaire huur) komt het aandeel primaire verhuringen net boven 80% uit.

“Ook dit jaar hebben we ons ingezet om kwetsbare huurders te huisvesten.”

Aantal toewijzingen in 2022

		Huurgrenzen					
		Basishuur	≤ Kwaliteits-kortings-grens	> Kwaliteits-kortingsgrens ≤ Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens ≤ Liberalisatie-grens	> Liberalisatie-grens	Totaal
1.a Eenpersoonshuishoudens	**inkomens-grens**	€ 237,62	≤ € 442,46	> € 442,46 - ≤ € 633,25	> € 633,25 - ≤ € 763,47	> € 763,47	
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht[1]	€ 24.075	274	3.972	986	9		5.241
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 24.075	2	22	28	274		326
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 23.975	0	1	15	1		17
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 23.975	0	0	3	6		9
	Totaal	**276**	**3.995**	**1.032**	**290**		**5.593**
1.b Tweepersoonshuishoudens							
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 32.765	0	14	0	0		14
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 32.675	0	0	22	0		22
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 32.550	0	3	0	0		3
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 32.550	0	2	2	0		4
	Totaal	**0**	**19**	**24**	**0**		**43**
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens							
Jonger dan 65 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 32.675	0	2	29	1		32
Jonger dan 65 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 32.675	0	0	1	16		17
65 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 32.550	0	0	0	0		0
65 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 32.550	0	1	0	0		1
	Totaal	**0**	**3**	**30**	**17**		**50**
Totaal toewijzingen per huurgrens		**276**	**4.017**	**1.086**	**307**		**5.686**

1) Wet op huurtoeslag

2.3 Huisvesting doelgroepen

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

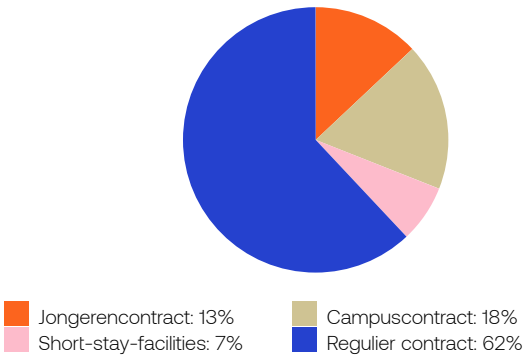
	Totaal 2022
Jongerencontract	1.275
Contract onbepaalde tijd	318
Contract begeleid wonen	93
Totaal	**1.686**

Contracten voor onbepaalde tijd
Senioren en kwetsbare doelgroepen ouder dan 28 jaar krijgen een contract voor onbepaalde tijd. Het aantal van 318 nieuwe huurders met zo'n contract is lager dan de 389 huurders in 2021.

Contracten begeleid wonen
Lieven de Key heeft in 2022 93 woningen toegewezen aan jongeren van 18 tot 28 jaar die begeleid wonen. Hierbij werken we samen met de veldtafel van de gemeente Amsterdam en een aantal zorgaanbieders die zorg op maat leveren. De huurcontracten staan maximaal twee jaar op naam van de zorgpartij. Bij voldoende woonvaardigheden krijgt de huurder na twee jaar een eigen jongerencontract met een looptijd van vijf jaar. Dit is vastgelegd in de tien werkafspraken tussen de gemeente en zorg- en woonpartners in Amsterdam.

Aandeel jongerencontracten in onze woningvoorraad
De keuze van Lieven de Key voor woonstarters is terug te zien in het aantal jongerencontracten. In 2022 was 76% van onze sociale verhuringen aan een jongere tot 28 jaar. Het aandeel jongerencontracten binnen het totale bezit is sinds de start van de koers in 2015 gestegen van 0% tot 38%. We verwachten dat deze stijgende lijn de komende jaren doorzet.

Aandeel jongerencontracten



Jongerencontracten
Jongerencontracten hebben een looptijd van vijf jaar. In 2022 hebben we 1.275 nieuwe jongerencontracten afgesloten en er liepen 889 jongerencontracten af. Hiervan is circa 60% opgezegd door de bewoner zelf. Naar 20% van de bewoners hebben wij een opzeggingsbrief gestuurd.

In 2022 hebben we 18 jongerencontracten verlengd. Het grootste deel hiervan zijn jonge ouders. Ook hebben we een aantal contracten verlengd van jongeren die in een woning wonen waar groot onderhoud gaat plaatsvinden. Op 16 januari 2023 is het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in werking getreden. Hiermee wordt het voor jongeren makkelijker om een verlenging te krijgen. We verwachten dan ook een flinke toename in verlengingen in 2023.

De Ruggensteunregeling is een regeling van de gemeente Amsterdam die voorkomt dat statushouders op straat komen te staan. Vanuit deze regeling hebben we op verzoek van de gemeente de contracten van statushouders van wie het contract in 2021 afliep met een jaar verlengd. In 2022 zijn 176 van onze bewoners in Startblok Riekerhaven die via deze regeling een verlenging hadden gekregen, verhuisd. Ongeveer de helft hiervan hebben we zelf gehuisvest met een jongerencontract in een jongerenwoning of in een andere woning op Riekerhaven. De andere helft van de statushouders was ouder dan 28 jaar of had intussen een gezin gevormd en kreeg een reguliere sociale huurwoning aangeboden.

2.4 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

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

Ook in 2022 heeft Lieven de Key zich ingezet om onze opgave van 215 toewijzingen te halen. We hebben 186 woningen aan iemand uit een kwetsbare doelgroep verhuurd. Dit is exclusief de 75 statushouders die we hebben gehuisvest in Startblok Zeeburg. Deze 75 tellen niet mee omdat het een eerste verhuring betreft in een tijdelijk complex.

2.5 Speciale regelingen

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

Anders Wonen
Het project Anders Wonen helpt om doorstroming te bevorderen. Onder dit project valt een aantal regelingen. Met maatwerk bieden we huurders een woning die beter

past bij hun situatie. Huurders vanaf 65 jaar worden via de regeling Van Hoog naar Laag begeleid van een bovenwoning naar een beganegrondwoning of een woning met lift. Via de regeling Van Groot naar Beter kunnen mensen verhuizen naar een kleinere woning en komt hun grotere woning beschikbaar voor gezinnen. In 2022 hebben totaal 6 huurders gebruikgemaakt van de regeling van Groot naar Beter en 5 huurders van de regeling van Hoog naar Laag.

Onder de Pannen
Dit project is een samenwerking van de gemeente Amsterdam, corporaties en welzijnsorganisatie De Regenboog Groep. Huurders kunnen onder bepaalde voorwaarden tijdelijk een kamer verhuren aan een stadgenoot die dringend op zoek is naar woonruimte. In totaal zijn twee stadgenoten in 2022 door Lieven de Key aan een kamer geholpen.

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

Toewijzing via 5% vrije ruimte
De Amsterdamse corporaties hebben maximaal 5% vrije ruimte bij sociale verhuringen (exclusief studentenhuisvesting). We mogen dit percentage naar eigen inzicht toewijzen en maken daarbij altijd een zorgvuldige afweging. Het gaat om huurders die op verschillende manieren ongemak ervaren of veroorzaken. In 2022 hebben we via deze regeling 131 huurders in Amsterdam een woning aangeboden. Dit staat gelijk aan 7,7% en is meer dan de maximale regel van 5%. Dit komt omdat we jongeren die hun woning zijn kwijtgeraakt door de brand op Riekerhaven een passende woning hebben aangeboden.

2.6 Huuraanpassing

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

Jaarlijkse huurverhoging 2022
Lieven de Key verhoogde de meeste huren met het inflatiepercentage: 2,3%. Op deze manier stijgen de huren niet sneller dan de inkomens. Bewoners met een midden- of hoog inkomen kregen een huurverhoging van 3,8% of 5,3%. Zo dragen zij extra bij aan onderhoud en woningverbetering. We bleven overal onder de maximaal toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging van € 100 per maand.

In 2022 was er een wijziging in de woningwaardering: de WOZ-waarde van de woning telt minder zwaar mee in de punten. 347 huurders kregen daarom geen huurverhoging, maar een huurverlaging.

Huursom
De huursom steeg in 2022 met 2,04%.

Bezwaar tegen de huurverhoging
In totaal zijn er 195 bezwaren ingediend door huurders met een sociaal huurcontract. Dit is 1% van alle sociale huurders die een huurverhoging hebben gekregen in 2022. Van 51 huurders hebben we het bezwaar toegekend. Uiteindelijk heeft de Huurcommissie over 89 bezwaren een uitspraak gedaan. In 14 gevallen is de huurder in het gelijk gesteld en in de andere 75 gevallen Lieven de Key.

Ontvangen bezwaren van huurders met een sociaal huurcontract

	Totaal	Tegen inkomensafhankelijke huurverhoging	%	Tegen reguliere huurverhoging	%
2022	**195**	106	54%	89	46%
2021	n.v.t.[1]				
2020	**445**	65	15%	380	85%

1) In 2021 hebben huurders in de sociale huur geen huurverhoging gekregen.

2.7 Huurachterstanden

Onze samenwerking met wijkteams, deurwaarders-kantoren en gemeentelijke partijen zijn versterkt en afspraken zijn aangescherpt. We trekken gezamenlijk op om te voorkomen dat onze huurders achterstanden krijgen. En als deze toch ontstaan, zorgen we ervoor dat onze huurders de juiste hulp en ondersteuning krijgen bij het wegwerken van deze achterstanden.

Vanwege de invoering van het nieuwe ERP-systeem[1] hebben we vanaf juni tot eind oktober de huurachterstanden niet correct kunnen meten. In die periode hebben we geen aanmaningen kunnen

versturen, wat niet heeft bijgedragen aan het stabiliseren van de achterstandscijfers. Het achterstandspercentage is daarom ook gestegen naar 1,08% (€ 1,97 miljoen). Vanaf november zijn we hard bezig om deze stijging terug te dringen.

Al enkele jaren streven de Amsterdamse corporaties, en dus ook Lieven de Key, ernaar om geen huurders uit te zetten op basis van huurschuld. Al zes jaar op rij zien we die cijfers dalen, zo ook dit jaar. In 2021 hebben we 13 huurders moeten ontruimen, afgelopen jaar waren dat er 10. Deze dalende lijn houden we vast.

Huurachterstand zittende huurders en ontruimingen huurschuld

		2022		2021	
Gemeente		**Huurachterstand[1]**	**Ontruimingen huurschuld**	Huurachterstand	Ontruimingen huurschuld
Amsterdam	Sociale huur	1,03%	6	0,64%	7
	Studentenhuisvesting	1,41%	4	0,58%	6
	Vrije sector	0,54%		0,20%	0
	Totaal Amsterdam	**1,05%**	**10**	0,60%	13
Diemen	Sociale huur	1,93%		1,07%	1
	Studentenhuisvesting	1,91%	2	1,47%	1
	Vrije sector	0,00%		0,00%	0
	Totaal Diemen	**1,82%**	**2**	1,28%	2
Totaal		**1,08%**	**12**	0,65%	15

1) % van bruto jaarhuur

Betalingsachterstanden bedrijfsonroerendgoed (BOG)

De huurachterstand is in 2022 langzamer gedaald dan we hadden gehoopt. Ondernemers zijn nog aan het herstellen van de gevolgen van de coronamaatregelen. Ook kampen ze met krapte op de arbeidsmarkt, stijgende lonen en hoge grondstofprijzen. Dit maakt het voor veel ondernemers een uitdaging om het hoofd boven water te houden.

Met een aantal huurders van bedrijfsonroerendgoed hebben we na corona betalingsregelingen afgesproken voor een langere periode. Er is nog een aantal coronadossiers af te handelen, mede vanwege laat aanleveren van gegevens door huurders. Dit willen we begin 2023 afronden. Nieuwe aanvragen worden momenteel niet in behandeling genomen.

Voor huurders die door de jaarlijkse huurverhoging betaalproblemen kregen, hebben we in overleg gezocht naar maatwerkoplossingen. Vanwege de hoge inflatie hebben we besloten om ook maatwerk toe te passen bij de jaarlijkse huurverhoging, waar dit verantwoord is. Dit drukt de jaarlijkse huurinkomsten iets, maar vermindert huurderving door leegstand en beperkt kosten voor mutatieonderhoud.

BOG-huurders met betalingsproblemen

	2022			2021		
Achterstand	**Aantal contracten**	**Totaal bedrag**	**Percentage**	Aantal contracten	Totaal bedrag	Percentage
Totaal met achterstand (% jaarhuur)	159	€ 1.119.393	7,64	116	€ 895.855	5,51
Coronadossiers in achterstanden (% van achterstand)	9	€ 163.909	1,72	43	€ 512.878	57,9

2.8 Overlast

Wij pakken overlast zo snel en efficiënt mogelijk aan en maken hierbij gebruik van gespecialiseerde partners zoals Beter Buren en het meldpunt Zorg en Woonoverlast. Beter Buren is gespecialiseerd in bemiddeling bij burenruzie. In 2022 maakten 131 huurders van Lieven de Key gebruik van bemiddeling door Beter Buren. Dat is 33 minder dan in 2021 en 47 minder dan in 2020. Van de 131 bemiddelingen door Beter Buren

1) *Een Enterprise Resource Planning (ERP) is een softwaresysteem dat organisaties helpt om de belangrijkste bedrijfsprocessen te automatiseren en te beheren voor optimale prestaties.*

hebben wij er 38 aangemeld. Met zo'n zogenoemde warme aanmelding kan Beter Buren snel inschatten of een zaak geschikt is voor bemiddeling.

Beter Buren geeft aan dat de daling van de aanmeldingen komt door de opheffing van de laatste lockdown in februari 2022. Zelf hebben wij geen daling van overlast gemerkt sinds het einde van de lockdown. In ons nieuwe primaire systeem registreren wij overlast veel gedetailleerder. Geluidsoverlast komt het meest voor.

Naar de rechter gaan om een overlastsituatie te beëindigen met een ontruiming is het uiterste middel dat wij hebben als verhuurder. In 2022 zijn 10 woningen via de rechter ontruimd in verband met overlast. Dat zijn er 5 meer dan in 2021.

2.9 Woonfraude

Onder woonfraude verstaan we huurders die hun woning onderverhuren zonder toestemming. Maar ook het gebruik van woningen voor criminele activiteiten zoals hennepteelt, drugshandel, prostitutie en wapenhandel.

Begin van het jaar konden we vanwege de corona-maatregelen geen huisbezoeken afleggen. Toch hebben we in 2022 in totaal 63 frauderende huurders opgespoord wat heeft geleid tot huuropzegging of ontruiming. Deze woningen zijn weer beschikbaar voor de doelgroep. Ons registratiesysteem is uitgebreid met een leefbaarheidsmodule waarin alle meldingen worden geregistreerd. Dit heeft onze dossiervorming sterk verbeterd.

Woonfraude bestrijden staat of valt bij effectieve externe en interne samenwerking. Medewerkers van het Klantteam kregen een alertheidstraining waarin ze leerden hoe je woonfraude kunt herkennen en voorkomen. Denk aan gesjoemel met verzoeken om medehuurderschap, contractoverschrijving, voortzetting na overlijden/wezenregeling, woningruil en huisbewaarderschap. Ook extern is de samenwerking verstevigd. De huisbezoeken samen met de gemeente Amsterdam in zogenoemde combiteams verlopen goed. We leveren een actieve bijdrage aan overleggen met de gemeente en collega-corporaties.

Aantal ontruimingen en huuropzeggingen wegens woonfraude in 2022

	Huuropzegging woonfraude	Ontruiming woonfraude	Totaal woonfraude
Sociale huurwoningen	50	9	59
Studentenhuisvesting	2		2
Vrije sector	1		1
BOG	1		1
Totaal	**54**	**9**	**63**

“Samen met onze partners pakken we overlast zo snel en efficient mogelijk aan.”

3

Onze dienstverlening

Onze dienstverlening

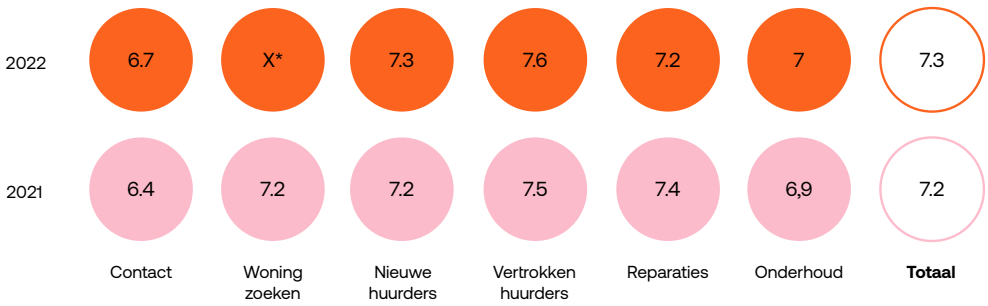
Onze klantbeloften vormen het uitgangspunt voor onze dienstverlening. Online kunnen huurders veel zelf regelen en dankzij onze wijkkantoren is persoonlijk contact altijd dichtbij. We werken continu aan verbetering van de dienstverlening en daarmee aan grotere klanttevredenheid. Met ons nieuwe ERP-systeem hebben we sneller de juiste informatie beschikbaar. Dat helpt bij verbetering van de dienstverlening.

3.1 Kwaliteit van dienstverlening

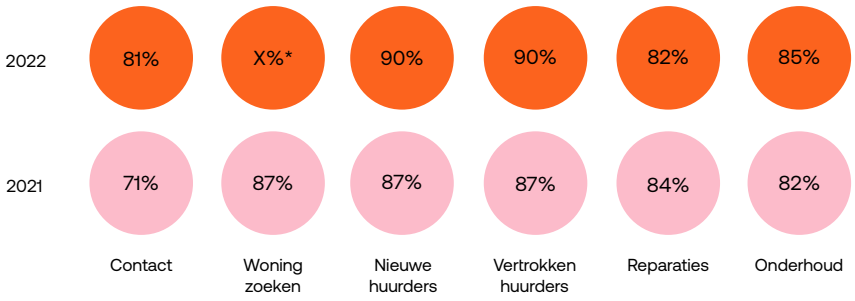
Goed toegeruste medewerkers en een klantgerichte organisatie zorgen voor betere dienstverlening aan onze bewoners. Uitgangspunt van de dienstverlening vormen onze drie klantbeloften. Deze vormen een kader waaraan we gedrag, beleid en processen toetsen. Ook dragen ze bij aan tijdige, vriendelijke, duidelijke en begrijpelijke communicatie. Iedereen binnen Lieven de Key heeft een verantwoordelijkheid voor (het faciliteren van) goed klantcontact en goede dienstverlening.

Klantwaardering
Onze huurders waardeerden de dienstverlening van Lieven de Key in 2022 gemiddeld met een 7,3. Dat is gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Over het geheel bekeken zien we een lichte stijging in de waardering van onze dienstverlening. Wel scoren we nog onder het landelijk gemiddelde. Van de verbeteracties die zijn ingezet en voortgezet afgelopen jaar zien we voorzichtig het effect in positievere klantoordelen op de onderdelen Nieuwe huurders, Vertrokken huurders en Onderhoud.

Resultaten KWH



Tevredenheid



*Woning zoeken en nieuwe woning zijn in 2022 samengevoegd tot één onderdeel.

Niet alle scores op deelonderwerpen van 2021 en 2022 zijn goed te vergelijken:

- De score voor reparaties is gedaald van een 7,4 naar een 7,2. Deze cijfers zijn niet goed met elkaar te vergelijken. Een deel van het jaar is op dit punt geen klanttevredenheid gemeten vanwege de overgang naar een nieuw registratiesysteem. Bij de beoordeling van reparaties speelt het seizoenseffect een rol. Daardoor is niet zeker dat het cijfer ook gedaald zou zijn als we iedere maand een meting hadden uitgevoerd.
- Contact (met de corporatie) krijgt een 6,7. Dat is hoger dan in 2021, toen dit onderdeel nog algemene dienstverlening heette (6,4). Maar in 2021 gingen de vragen over het contact dat de huurder tot 6 maanden geleden met Lieven de Key had gehad. In 2022 ging de vragenlijst in het algemeen over de dienstverlening van Lieven de Key en haar imago.

3.2 Kwaliteit in buurten en wijken

Woonconcepten
Vanuit onze koers dragen wij bij aan de dynamiek van de stad. Het faciliteren van beweging vanuit Lieven de Key, bij bewoners en in de buurt is ook de kerngedachte in de ontwikkeling van onze woonconcepten. Per (nieuwbouw)complex kijken we wat nodig is. Dit kan gericht zijn op de community, voorzieningen, toewijzing of beheer, afhankelijk van waar de bewoners en de buurt behoefte aan hebben.

In 2022 is in drie nieuwbouwcomplexen op verschillende manieren invulling gegeven aan woonconcepten voor woonstarters. Op Startblok Zeeburg hebben 250 Nederlandse jongeren en statushouders de sleutel van hun woning gekregen. Dit vierde startblok volgt het woonconcept waar communitybuilding een belangrijk onderdeel van het wonen is. Er zijn diverse faciliteiten waaronder een clubhuis waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren.

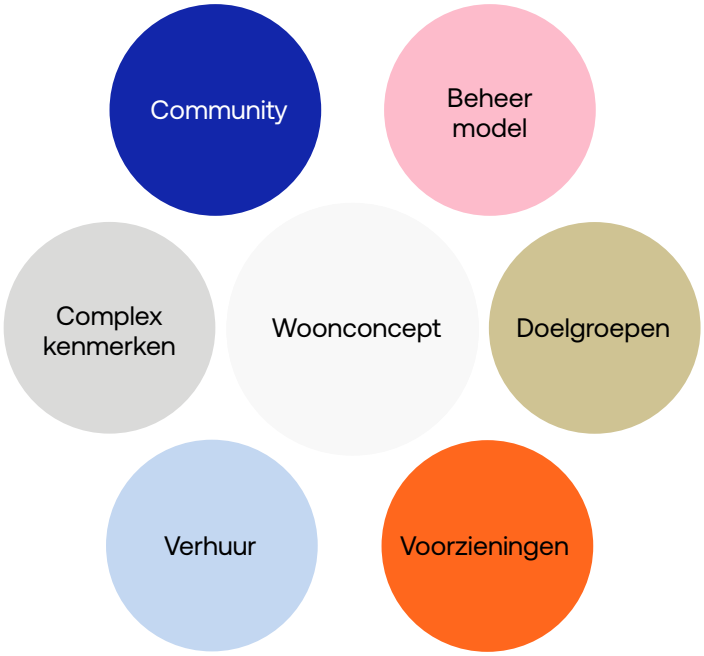
In Gare du Nord zijn 177 studenten en jongeren met maatschappelijke ondersteuning komen wonen. Om ontmoeting te stimuleren is er een grote gemeenschappelijke ruimte op de begane grond en een dakterras. Op de Prins Hendrik Campus zijn 34 gemeubileerde woningen voor internationale studenten in ontwikkeling. Daarvoor is de ontmoetingsruimte opnieuw ingericht. De oplevering van dit project is in 2023.

In de Houthaven worden begin 2023 458 jongerenwoningen opgeleverd. De woningen zijn niet aangeboden via Woningnet maar via een speciale website. Op basis van opgegeven voorkeuren en leefgewoontes zijn groepjes huisgenoten samengesteld. Eind 2022 hebben hierdoor niet alleen bestaande vriendengroepen een woning gekregen, maar juist ook individuele jongeren zonder groot netwerk. Na de digitale match heeft er een fysieke Meet & Greet plaatsgevonden. Tijdens deze avond is 95% van de matches verzilverd.

Wij zijn gestart met de voorbereiding van het woonconcept voor nieuwbouwcomplex August Allebé in Nieuw-West, waar uiteindelijk 174 jongerenwoningen komen. Een deel van de woningen wordt toegewezen aan jongeren uit de buurt. We hebben een woonconceptavond georganiseerd om toekomstige bewoners mee te nemen in de ontwikkelingen en in gesprek te gaan over hun woonwensen en behoeften. Er waren zo'n 20 jongeren aanwezig die allemaal in de buurt wonen. Er is gesproken over de keukens in de woningen, inrichting van de gemeenschappelijke woonkamer en het beheer van het complex.

Aspecten van woonconcepten

- Faciliteren van opbouw community bewoners en omgeving
- Invulling van beheer door Lieven de Key en het betrekken van bewoners
- Invulling van o.a gemeenschappelijke ruimtes, plattegrond
- Doelgroepen definïeren en afspraken maken met betrokken partijen
- Toewijzingstools woningen en introductie programma bij inhuizing.
- Inrichting van complex, gemeenschappelijke ruimtes en service aan bewoners.



In een aantal bestaande wooncomplexen komen door mutatie meer woonstarters te wonen. In 2022 is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de instroom van woonstarters op de leefbaarheid in de wooncomplexen. Bewoners van kleine, middelgrote en grote complexen met meer dan 20% woonstarters is gevraagd naar hun ervaringen via een vragenlijst en op een gespreksavond. De uitkomsten op gebied van leefbaarheid waren positief. We herhalen dit onderzoek als het aandeel woonstarters doorgroeit richting de 50%. Zo meten we de impact van onze koers. De resultaten gebruiken we om waar nodig bij te sturen in het beheer om te voorzien in woongebouwen waar je prettig woont.

Leefbaarheid

Leefbaarheid in complexen is een gedeelde verantwoordelijkheid van Lieven de Key en de huurders. Samen zorgen we dat de woonomgeving veilig, heel en schoon is. Aan leefbaarheid is in 2022 gemiddeld € 92 per sociale huurwoning uitgegeven.

In 2022 hebben beheerders diverse leefbaarheidsacties uitgezet, vaak in samenwerking met netwerkpartners. In Amsterdam-Noord stellen we een ruimte beschikbaar voor het buurtteam en een ruimte waar Helens Free Foodmarket eten kan opslaan. Er was een studentenwelzijnsactie op de Poeldijkstraat en een buurtfestiviteit in de Spaarndammerbuurt. In verschillende complexen zijn met het oog op brandveiligheid opruimacties gehouden in de algemene toegangsruimtes.

Stijgende energielasten

Het afgelopen jaar was de inflatie ongekend hoog. Met name de stijgende energieprijzen hebben de betaalbaarheid bij onze huurders zwaar onder druk gezet. Lieven de Key gaat de komende jaren veel woningen verduurzamen door complexen te isoleren. De snel stijgende lasten in 2022 vroegen echter om een kortetermijnaanpak voor energiebesparing.
Een crisisteam energielasten heeft collega's en huurders in Amsterdam en Diemen geïnformeerd en geadviseerd over energiebesparing. Ook hebben we materialen uitgedeeld om te helpen bij het besparen op de energierekening. Lieven de Key heeft een vast energiecontract voor veel complexen dat loopt tot en met 2023, dus veel huurders hebben tot op heden geen last van de stijgende energielasten. Dit is anders voor de huurders in de VvE's. Daar zijn voornamelijk variabele contracten afgesloten met de energieleveranciers. Ook voor huurders in complexen met blokverwarming zijn de maandlasten sterk verhoogd omdat daar geen vaste contracten zijn afgesloten.

Vereniging van Eigenaren (VvE)
In 2022 hebben we samen met VvE Beheer Amsterdam (VBA) hard gewerkt aan het optimaliseren van onze processen en samenwerkingsafspraken, om zo de dienstverlening voor huurders in VvE-complexen te verbeteren. Een aantal VvE's overwoog om afscheid te nemen van VBA en op zoek te gaan naar een nieuwe beheerder. Wij waren van mening dat dit niet goed zou uitpakken voor onze huurders omdat alle externe beheerders tegenwoordig te maken hebben met personeelstekorten, drukte bij aannemers en stijgende lasten. We hebben de betreffende VvE's weten te overtuigen van onze zienswijze. Tegelijkertijd zijn wij samen met VBA en Stadgenoot een traject gestart om een SLA (Service Level Agreement) te ontwikkelen. Dit heeft tot doel om de kwaliteit van dienstverlening te verbeteren.

3.3 Van klacht naar klant

In 2022 hebben we 1.674 klachten ontvangen. Dit is bijna 8% minder dan in 2021. Het merendeel van deze klachten komt binnen via onze website. Hier kunnen huurders snel en gemakkelijk hun klacht indienen. Op deze manier kunnen we snel reageren op ontevredenheid van onze huurders, wat onze dienstverlening ten goede komt.

Sinds vorig jaar meten we de doorlooptijd van klachten. Deze is in 2022 gelijk gebleven ten opzichte van 2021. De klachten lopen uiteen van niet-opgeloste reparatieproblemen tot bezwaren tegen het beleid.

Klachten in 2022

	Aantal klachten	Gemiddelde doorlooptijd (dagen)
Eerste kwartaal	423	6
Tweede kwartaal	315	5
Derde kwartaal	412	5
Vierde kwartaal	524	6
Eindtotaal	**1.674**	**6**

3.4 Geschillen en rechtszaken

Lieven de Key heeft een eigen geschillencommissie. De huurders van Lieven de Stad kunnen met geschillen terecht bij Lieven de Stad. In 2022 hebben 25 huurders een klacht ingediend bij de geschillencommissie. Hiervan zijn er 10 opgelost door Lieven de Key voordat het tot een zitting bij de geschillencommissie kwam. Bij 6 klachten was de klacht niet ontvankelijk en 1 klacht werd eind december ingediend en liep nog.

De geschillencommissie heeft in 2022 8 uitspraken gedaan. 4 klachten zijn ongegrond verklaard, 1 klacht gegrond en 3 klachten zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard. De geschillencommissie heeft haar werkwijze enigszins veranderd in 2022. Nadat een klacht is ingediend, beoordeelt de commissie de ontvankelijkheid. Als de commissie de klacht in behandeling neemt, vraagt zij eerst om een reactie van Lieven de Key voordat zij een zitting belegt. Hierdoor zijn in 2022 veel klachten toch nog opgelost zonder een zitting van de geschillencommissie.

Klachten ingediend bij de geschillencommissie

	Onderwerp	Status
1	Kosten extra sleutel	Opgelost door Lieven de Key
2	Vergoeding lekkage	Opgelost door Lieven de Key
3	Stank- en geluidsoverlast	Niet ontvankelijk
4	Stank- en geluidsoverlast	Niet ontvankelijk
5	Onderhoud raamkozijnen	Afgehandeld, gedeeltelijk gegrond
6	Onderhoud voordeur en ramen	Afgehandeld, gegrond
7	Werkwijze eindinspectie	Opgelost door Lieven de Key
8	Tegenstemmen dakopbouw	Niet ontvankelijk
9	Leeftijdsdiscriminatie en verstoord woongenot	Afgehandeld, ongegrond
10	Overlast onderbuur	Afgehandeld, gedeeltelijk gegrond
11	Overlast onderbuur, hoge waterkosten	Afgehandeld, ongegrond
12	Afzuiginstallatie, vergoeding gordijnen en schilderen	Niet ontvankelijk
13	Tegemoetkoming en nieuwe woning	Niet ontvankelijk
14	Overlast wietgeur buren	Afgehandeld, gedeeltelijk gegrond
15	Cv-leiding	Opgelost door Lieven de Key
16	Bejegening en vocht	Afgehandeld, ongegrond
17	Inschrijving WoningNet	Afgehandeld, ongegrond
18	Verstopping, vergoeding	Niet ontvankelijk
19	Woningruil	Opgelost door Lieven de Key
20	Reparatie hoofdentree	Opgelost door Lieven de Key
21	Toewijzing woning WoningNet	Opgelost door Lieven de Key
22	Afwijzing nieuwe keuken	Opgelost door Lieven de Key
23	Schoonmaak trappenhuis	Opgelost door Lieven de Key
24	Lift	Opgelost door Lieven de Key
25	Toewijzing woning	Lopende klacht

In 2022 heeft Lieven de Key 71 rechtszaken gevoerd. Hiervan heeft de rechter er 32 aan Lieven de Key toegewezen, 2 zaken zijn deels gewonnen, deels verloren. In 1 zaak heeft de rechter de huurder in het gelijk gesteld. Er waren 17 schikkingen en 19 zaken lopen nog.

Rechtszaken in 2022

Onderwerp	Aantal zaken	Huurder wint	Lieven de Key wint	Schikking	Deels gewonnen	Zaak loopt nog
Overlast	17	0	11	2	0	4
Criminele activiteiten	4	0	2	1	0	1
Onrechtmatig verblijf	8	0	2	4	0	2
Gebrek gehuurde	9	0	2	3	1	3
Onderhuur	7	1	5	0	0	1
Indeplaatsstelling	0	0	0	0	0	0
Geschil opzegging jongerencontract	8	0	2	4	0	2
Overig (renovatie, scheiding DAEB/niet-DAEB, servicekosten, etc.)	17	0	8	3	1	5
VvE-claims	1	0	0	0	0	1
Totaal	**71**	**1**	**32**	**17**	**2**	**19**

4

Onze woningen

Onze woningen

Lieven de Key was in 2022 actief met het onderhouden, verbeteren en uitbreiden van haar vastgoedportefeuille. Ondanks hogere bouwprijzen en de hogere rente verliep het merendeel van onze activiteiten volgens planning. Dat bracht de realisatie van de wensportefeuille weer een grote stap dichterbij. Nieuwe acquisities en de verkoop van diverse BOG-panden hielpen ook om de wensportefeuille met woningen voor woonstarters tot stand te brengen. Met verbeterprojecten en planmatig onderhoud hebben we ook woningen van trouwe bewoners opgeknapt.

4.1 Verloop binnen het bezit

We richten ons op woonstarters: jongeren en studenten. Daarom transformeren we ons bezit in Amsterdam naar woningen en woonproducten die met het oppervlak en de huurprijs aansluiten bij deze doelgroep. Dat doen wij met nieuwbouw van passende woningen en door het overdragen van bezit dat niet bij onze koers past.

Woningen die niet alleen geschikt zijn voor woonstarters en passen in de portefeuille komen conform de huisvestingsverordening beschikbaar voor gezinnen. Ook hebben wij bezit dat geschikt is voor startende (kleine) gezinnen of juist voor doorstromers die gebruikmaken van de regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter.

Verloop verhuureenheden 2022 - DAEB

Lieven de Key DAEB	Eind 2021	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Interne verkoop[1]	Overige mutaties	Eind 2022
Zelfstandige woning naar huurprijs:								
≤ € 442,46	5.534	604	132	-20	-324	-1	-690	5.235
€ 442,47 ≤ € 678,66	14.928	66	45	-119	-4	0	-538	14.378
€ 678,67 ≤ € 752,34	1.925	118	0	-18	0	16	750	2.791
≥ € 752,35	514	0	0	-13	0	-31	483	953
Zelfstandig totaal	22.901	**788**	**177**	**-170**	**-328**	**-16**	**5**	**23.357**
Onzelfstandig	4.277	0	0	0	-18	0	5	4.264
Woonzorg	542	0	0	0	0	0	1	543
Maatschappelijk onroerend goed	38	0	0	-3	0	0	0	35
Bedrijfsonroerendgoed	6	1	0	0	0	0	-2	5
Parkeren en overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal DAEB	27.764	**789**	**177**	**-173**	**-346**	**-16**	**9**	**28.204**

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

Verloop verhuureenheden 2022 - Niet-DAEB

Lieven de Key niet-DAEB	Eind 2021	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Interne verkoop	Overige mutaties	Eind 2022
Zelfstandige woning naar huurprijs:								
≤ € 442,46	1	0	0	0	0	1	-2	0
€ 442,47 ≤ € 678,66	2	0	0	0	0	0	4	6
€ 678,67 ≤ € 752,34	13	0	0	-1	0	-16	11	7
≥ € 752,35	795	0	0	-12	0	31	-21	793
Zelfstandig totaal	811	**0**	**0**	**-13**	**0**	**16**	**-8**	**806**
Onzelfstandig	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonzorg	30	0	0	-15	0	0	-1	14
Maatschappelijk onroerend goed	4	0	0	-1	0	0	0	3
Bedrijfsonroerendgoed	635	0	0	-17	-31	0	0	587
Parkeren en overig	2.551	0	8	-27	0	0	2	2.534
Totaal niet-DAEB	4.031	**0**	**8**	**-73**	**-31**	**16**	**-7**	**3.944**
TOTAAL TI	31.795	**789**	**185**	**-246**	**-377**	**0**	**2**	**32.148**

Verdeling verhuureenheden naar gemeente 2022 - Geconsolideerd

	Zelfstandige woning naar huurprijs									
	≤ € 442,46	€ 442,47 ≤ € 678,66	€ 678,67 ≤ € 752,34	≥ € 752,35	Onzelf-standig	Woon zorg	MOG	BOG	Parkeren/ overig	Eind 2022
Amsterdam										
- Woonstichting Lieven de Key	5.144	14.140	2.746	1.712	3.458	331	33	583	2.526	**30.673**
- Lieven de Stad B.V.	213	295	130	448	6	28	-	226	381	**1.727**
- Monumenten De Key B.V.	-	-	1	1	-	-	-	9	-	**11**
Diemen	91	244	52	34	806	226	5	8	9	**1.475**
Totaal geconsolideerd	**5.448**	**14.679**	**2.929**	**2.195**	**4.270**	**585**	**38**	**826**	**2.916**	**33.886**

4.2 Nieuwbouw en transformatie

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

In 2022 leverden we in totaal 965 nieuwe woningen op: 208 starterswoningen, 507 studentenwoningen en 250 tijdelijke woningen. We zijn in 2022 gestart met de bouw van 376 woningen, waarvan 216 starterswoningen en 160 studentenwoningen. Samen met de projecten die in 2020 en 2021 zijn gestart, hadden we eind 2022 1.003 woningen in aanbouw.

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

Projecten opgeleverd

Gare du Nord, stadsdeel Noord
Gare du Nord ligt naast het busplatform aan het begin van de Noord/Zuidlijn. In het gebouw zijn 177 studio's voor reguliere studenten, een hotel en een parkeergarage. Lieven de Key heeft de studio's turn key afgenomen van ontwikkelcombinatie CZAN.https://actueel.lievendekey.nl/in-gare-du-nord-vinden-177-jongeren-hun-plek-in-de-stad/

Lieven fase 6 + 8, stadsdeel Nieuw-West
In een open carré met verschillende bouwblokken is een gevarieerd programma gerealiseerd met 538 studenten- en starterswoningen voor Lieven de Key. Er is

een grand café en een horecaruimte met een laagdrempelige buurtfunctie (LOLA Lieven). De binnentuin is publiek toegankelijk en geeft ruimte voor ontmoeting met buurtbewoners. Alle woningen zijn in 2022 opgeleverd. https://actueel.lievendekey.nl/grootste-jongerencomplex-amsterdam-officieel-geopend-tijdens-geslaagd-lieven-festival/

Startblok Zeeburg, stadsdeel Oost
250 tijdelijke woonunits van de Bergwijkdreef in Diemen zijn verbeterd en verplaatst naar een nieuwe locatie op het Zeeburgereiland. Er wonen statushouders en Nederlandse jongeren die samen een community vormen.https://actueel.lievendekey.nl/125-zelfstandige-studios-voor-jongeren-aangeboden/

Projecten in aanbouw

Prins Hendrik Campus 'Kaatje', Prins Hendrikkade, stadsdeel Centrum
Aan de oostelijke zijde van de binnenstad, tegenover het Scheepvaartmuseum, heeft Lieven de Key begin 2023 34 gemeubileerde eenheden voor internationale studenten opgeleverd. Met deze ontwikkeling is de straatgevel aan de Prins Hendrikkade gesloten. De binnentuin, toegankelijk voor alle omwonenden, wordt ingericht als ook de transformatie van de Zeevaartschool af is (zie Projecten in ontwikkeling). https://actueel.lievendekey.nl/prins-hendrik-campus-geeft-kade-een-nieuw-gezicht

Houthaven Mahonie, stadsdeel West
Mahonie is een deelproject in de Houthaven: een gebouw met 195 deelwoningen. Drie woonstarters huren een kamer met eigen douche en toilet en delen een ruime woonkeuken. Begin januari 2023 is het complex opgeleverd.

Houthaven Lariks, stadsdeel West
Lariks is een deelproject in de Houthaven. Eind 2020 is gestart met de bouw van dit project: een gebouw met woningen voor 278 huurders. Lariks bestaat voornamelijk uit deelwoningen. Drie woonstarters huren een kamer met eigen douche en toilet en delen een ruime woonkeuken. Ook komen er zelfstandige tweekamerwoningen voor woonstarters met maatschappelijke beroepen in het onderwijs en in de zorg. Begin 2023 is het complex opgeleverd.

Crossover, stadsdeel Zuid
Op de Kop Zuidas realiseert ontwikkelaar AM turn key 120 sociale huurwoningen voor Lieven de Key in een startblokconcept voor woonstarters en statushouders. De bouw is in het eerste kwartaal van 2021 gestart, de oplevering staat gepland in 2023.

Crossroads, stadsdeel Nieuw-West
In het najaar van 2022 is Lieven de Key gestart met de bouw van het project Crossroads, een nieuwe woontoren van 14 verdiepingen, pal naast station Sloterdijk. In Crossroads komen 132 woningen van 25 en 34 m^2. In 2025 worden de woningen opgeleverd.

Nieuwe Keizersgracht, stadsdeel Centrum
In 2019 is besloten om dit rijksmonument niet te verkopen maar te verbeteren. Inmiddels is de transformatie van de onzelfstandige studenteneenheden tot 28 zelfstandige studentenwoningen gestart. Lieven de Key levert hier een actieve bijdrage aan de energietransitie door de woningen aardgasloos te maken. De transformatie is begin 2022 gestart en oplevering staat gepland in het voorjaar van 2023. https://actueel.lievendekey.nl/straks-wonen-28-studenten-in-duurzame-studios-aan-de-nieuwe-keizersgracht/

Stepstone, stadsdeel Zuid
Lieven de Key ontwikkelt een woontoren met 216 sociale huurwoningen voor woonstarters in het Kenniskwartier op de Zuidas. Zij wonen straks op loopafstand van metro- en treinstation Zuid en op fietsafstand van de binnenstad. De woonstarters zorgen voor meer levendigheid in de buurt en maken ook gebruik van voorzieningen buiten de kantooruren. De start bouw was in het tweede kwartaal van 2022 en de oplevering staat begin 2024 gepland.

Projecten in ontwikkeling

August Allebéplein, stadsdeel Nieuw-West
Lieven de Key ontwikkelt 174 sociale huurwoningen voor woonstarters aan het August Allebéplein, net naast de ring A10. Dit plein vormt het middelpunt van de wijk Overtoomse Veld en veranderde de afgelopen jaren flink. Op deze mooie locatie verrijst een 65 meter hoge toren met 20 verdiepingen. De start van de bouw is gepland in de eerste helft van 2023. We ontwikkelen hier een woonconcept samen met jongeren uit de buurt. https://actueel.lievendekey.nl/een-woonconcept-ontwikkelen-voor-en-door-jongeren/

Dialogue, gemeente Ouder-Amstel
Lieven de Key heeft 123 sociale huurwoningen voor woonstarters in het project Dialogue aan de Wenckebachweg in Ouder-Amstel aangekocht. Dialogue ligt net over de grens van de gemeente Amsterdam en binnen de ring A10 in een bijzonder stuk van de gemeente Ouder-Amstel. Dit gebied is volop in ontwikkeling tot een nieuwe volwaardige stadswijk voor wonen en werken. De start bouw is voorzien in 2023.

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

Zeevaartschool, Prins Hendrikkade, stadsdeel Centrum
Lieven de Key creëert met de transformatie van het voormalig Voorzieningengebouw van de Zeevaartschool 40 nieuwe woningen voor onze doelgroep in de binnenstad van Amsterdam. Door de transformatie wordt de campus aan de Prins Hendrikkade (Kaatje) versterkt en monumentaal erfgoed in stand gehouden.

This, stadsdeel Noord
Lieven de Key kocht 76 sociale huurwoningen voor woonstarters in het project This aan de Distelweg in Amsterdam-Noord. Naast de sociale huurwoningen komen hier 143 vrijesectorwoningen, kantoren en een restaurant. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van een levendige en gemengde wijk Buiksloterham waar woonstarters hun eerste stappen op de woningmarkt kunnen zetten. Het project ligt aan de kop van de wijk aan het IJ. Via de pont is Amsterdam Centraal goed bereikbaar. De start bouw van de woningen is gepland in de eerste helft van 2023, het project wordt eind 2024 opgeleverd.

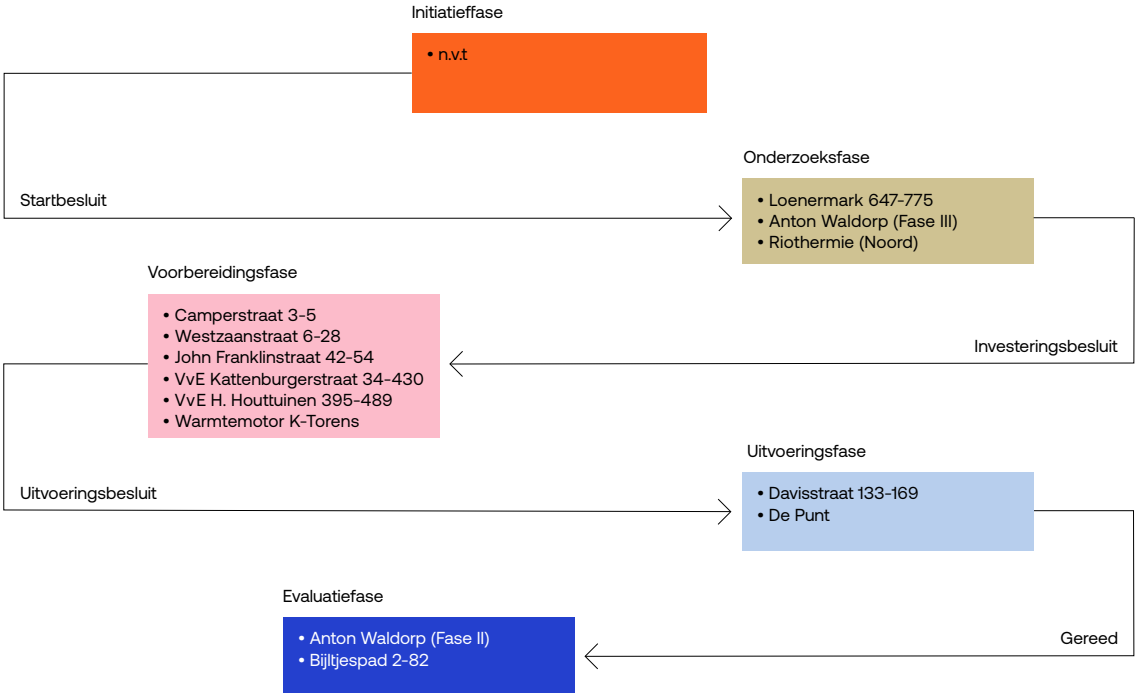
Johan Greivestraat, stadsdeel Nieuw-West
In de Johan Greivestraat en Piet Mondriaanstraat maken 112 verouderde sociale huurwoningen straks plaats voor 265 nieuwbouwwoningen die aardgasvrij zijn.

Het nieuwbouwplan is het resultaat van een zorgvuldig proces met bewoners en de gemeente. In overleg met de huidige bewoners is afgesproken dat 58 huishoudens kunnen terugkeren naar de nieuwbouw.

De nieuwbouw bestaat uit drie gebouwen. Aan de Jan Tooropstraat komt een gebouw met 135 sociale huurwoningen en 758 m^2 aan bedrijfsruimtes. Aan het park erachter komen twee torens met 130 vrijesectorwoningen en een kinderdagverblijf. Onder de torens komt een ondergrondse parkeergarage met 78 parkeerplaatsen.

De start van de sloop verwachten we begin 2024 en de oplevering van de sociale huurwoningen staat gepland voor midden 2025. Een externe partij ontwikkelt de vrijesectorwoningen en de parkeergarage. Naar verwachting zijn deze eind 2026 gereed.

4.3 Verbeterprojecten



Met verbeterprojecten zorgen we dat trouwe huurders wonen in een woning die weer voldoet aan de eisen van deze tijd. We vergroten het woongenot, bijvoorbeeld door duurzaamheidsmaatregelen of het verbeteren van de veiligheid. Bovenstaand schema geeft een overzicht van de lopende verbeterprojecten en de stand van zaken aan het eind van 2022. Iedere fase wordt met een besluit afgesloten. Aan het eind van elk project volgt een evaluatie. Hierin kijken we wat er goed en minder goed verliep gedurende het proces. De adviezen in het evaluatiebesluit krijgen opvolging in nieuwe projecten.

Afgeronde verbeterprojecten

Davisstraat, stadsdeel West
In het eerste kwartaal van 2022 is Lieven de Key gestart met de aanpak van een woongebouw met 19 sociale huurwoningen aan de Davisstraat. Samen met de bewonersvertegenwoordiging en !Woon is een plan van aanpak gemaakt. In het complex is de brandveiligheid verbeterd, de voordeuren en kozijnen zijn vervangen en de gevels en het dak zijn vernieuwd. In november 2022 zijn de woningen opgeleverd.

Verbeterprojecten in uitvoering

De Punt, stadsdeel Noord
Lieven de Key renoveert 348 woningen en 8 bedrijfsruimtes in De Punt. De bewoners hebben na de renovatie een goed onderhouden en comfortabel huis.
De woningen krijgen een nieuw dak en nieuwe houten kozijnen. We repareren het voeg- en metselwerk, de ondervloeren en balken en we vervangen oude badkamers en keukens. De ventilatie en brandveiligheid worden verbeterd en de elektrische installatie gereviseerd en waar nodig vervangen. Ook wordt elektrisch koken mogelijk. Zittende huurders kunnen hiervoor kiezen, nieuwe huurders gaan allemaal over op aardgasloos koken. Het is een ingrijpende renovatie waarvoor de bewoners circa vijf maanden naar een wisselwoning gaan. De renovatie is gestart in april 2022. Eind 2022 zijn de eerste 18 woningen opgeleverd. De verbetering loopt naar verwachting tot najaar 2024. https://actueel.lievendekey.nl/lieven-de-key-start-grootscheepse-renovatie-van-monumentale-buurt-de-punt/

VvE Groot Kattenburg, stadsdeel Centrum
Lieven de Key vernieuwt de puien van alle 379 woningen op Kattenburg. Dit VvE-complex bestaat voor 60% uit huurwoningen. 40% is particulier eigendom. In de Vaststellingsovereenkomst van 2014 tussen Lieven de Key en de VvE is vastgelegd dat Lieven de Key ook de puien van de koopwoningen vernieuwt. Het plan is in samenwerking met de bewoners uitgewerkt. Door het vervangen van de puien verbetert de kwaliteit van de woningen en het wooncomfort. Begin 2023 starten we met de eerste proefwoningen. Alle puien zijn vóór 2026 vervangen. https://actueel.lievendekey.nl/nieuwe-puien-voor-378-woningen-groot-kattenburg-weer-een-stap-dichterbij/

Verbeterprojecten in voorbereiding

VvE Haarlemmer Houttuinen, stadsdeel Centrum
Dit complex bestaat uit een woontoren, een eengezinswoning en een blok galerijwoningen. Het verbeterproject heeft betrekking op de 26 woningen in de woontoren en de eengezinswoning. Twee woningen in dit complex zijn verkocht aan particulieren. De buitengevel van de woontoren verkeert in een matige staat. De gevel wordt vervangen, daarnaast verbeteren we de brandveiligheid en de ventilatie.
De werkzaamheden starten in 2023.

Westzaanstraat, stadsdeel West
Dit complex in de Spaarndammerbuurt heeft 40 sociale huurwoningen en 2 bedrijfsruimtes. Lieven de Key verbetert de brandwerendheid en grijpt dit moment aan om beter te isoleren en mechanische ventilatie aan te leggen. In 2023 starten de werkzaamheden.

Camperstraat 3-5, stadsdeel Oost
Bij dit verbeterproject voor 6 wooneenheden bestaan de werkzaamheden onder andere uit funderingsherstel en het wegwerken van achterstallig onderhoud. De brandveiligheid van de plafonds wordt verbeterd. De start van de werkzaamheden is in 2023.

Loenermark, stadsdeel Noord
Dit flatgebouw uit 1975 bij het Buikslotermeerplein bestaat uit veertien woonlagen met in totaal 130 zelfstandige seniorenwoningen. Het plan van aanpak richt zich op het algemeen onderhoud, verbeteren van de thermische schil en het verhogen van de brandveiligheid. De start van de werkzaamheden is gepland in 2023.

John Franklinstraat 42-54, stadsdeel West
Dit is een appartementencomplex uit 1926 met 28 sociale huurwoningen in de Jan van Galenbuurt. Het energielabel is op dit moment E of F. Lieven de Key gaat het woongebouw verbeteren en brandveiliger maken. De start van de werkzaamheden staat gepland voor begin 2023. We verwachten na de werkzaamheden op energielabel B of C uit te komen.

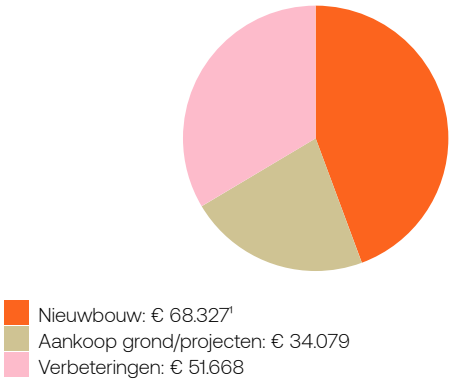
Project Riothermie, stadsdeel Noord
Lieven de Key, Waternet en Fira hebben het initiatief genomen tot onderzoek naar Riothermie in Amsterdam-Noord. Hieruit blijkt dat er genoeg potentie is om woningen van Lieven de Key rondom de H. Cleyndertweg duurzaam te verwarmen met warmte uit rioolwater. Bij een succesvolle pilot dient het project als springplank voor andere woningverduurzamingsprojecten omdat het concept dupliceerbaar is. De start van de pilot is mogelijk eind 2023. https://actueel.lievendekey.nl/key-wil-riothermie-toepassen-buikslotermeer/

Warmtemotor K-flats, stadsdeel Zuidoost
Bij de K-flats zorgt aansluiten op stadswarmte voor een stevige CO2-reductie. De aanpak vindt plaats binnen de Amsterdamse Warmtemotor/Warm Amsterdam. Eind 2021 ondertekende Lieven de Key de mantelovereenkomst voor de Amsterdamse Warmtemotor en begin 2022 de buurtovereenkomst voor K-Buurt Midden. De huurdersvertegenwoordiging staat open voor een gasloze warmteoptie, zolang hun betaalbaarheid voldoende geborgd is en er daadwerkelijk CO2-reductie plaatsvindt. Door de woningen nu extra te isoleren en direct geschikt te maken voor middentemperatuurwarmte gaat het energieverbruik omlaag. Als onze huurders instemmen volgt de aansluiting op het warmtenet nadat de bouwkundige werkzaamheden gereed zijn in 2024/2025.

Anton Waldorpstraat en Marius Bauerplantsoen (fase III), stadsdeel Nieuw-West
Eind 2022 is een voorkeursvariant voor de aanpak van deze woningen onderzocht die uitgaat van transformatie met behoud van het casco van de twee complexen. Bij deze variant worden bovenop de gebouwen en aan de zijkanten woningen toegevoegd. Daarmee stijgt het aantal woningen van 134 naar 174. Zo creëren we, naast een betere woning voor onze trouwe huurders, ook mogelijkheden voor woonstarters. Begin 2025 starten naar verwachting de werkzaamheden.

In totaal gaven we voor aankoop, nieuwbouw en verbeterprojecten € 154 miljoen[1] uit in 2022:

Investeringen



1) Bedragen x 1.000

4.4 Onderhoud

In het onderhoud onderscheiden we dagelijks en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud voeren wij kleine reparaties uit in de woningen. Bewoners kunnen via onze website of telefonisch hun reparatieverzoeken indienen. Met planmatig onderhoud zorgen we dat de kwaliteit van het vastgoed op eigentijds niveau blijft zodat mensen er prettig kunnen wonen. Dat doen we bij mutatie en complexmatig.

In 2022 zijn 737 woningen na leegkomst opgeknapt: 497 voor nieuwe verhuur en 240 voor verkoop. 1.132 woningen zijn voorzien van een elektrische aansluiting voor koken: 868 bij mutatie en 264 na individuele aanvragen. Complexmatig is in 185 complexen met in totaal circa 10.000 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Naast schilderwerk, cascowerkzaamheden en onderhoud aan of vervanging van installaties gaat het hierbij vaak om verduurzaming van de woning zoals het plaatsen van dubbel glas.

Planmatig onderhoud bestaat uit de volgende werkzaamheden:

Casco-onderhoud
In 87 complexen is casco-onderhoud uitgevoerd. Het betreft voornamelijk werkzaamheden aan gevels en daken. Denk hierbij aan schilderwerk van houten kozijnen, ramen, deuren, herstel van gevelmetselwerk en het vernieuwen van dakbedekkingen.

Liftinstallaties
In 34 complexen zijn de liftinstallaties vervangen.

Vervangen cv-ketels
Lieven de Key vervangt cv-ketels na een gemiddelde levensduur van vijftien jaar. Indien noodzakelijk vervangen we dan ook de rookgasafvoer. In 2022 zijn in 70 woningen nieuwe cv-ketels geplaatst.

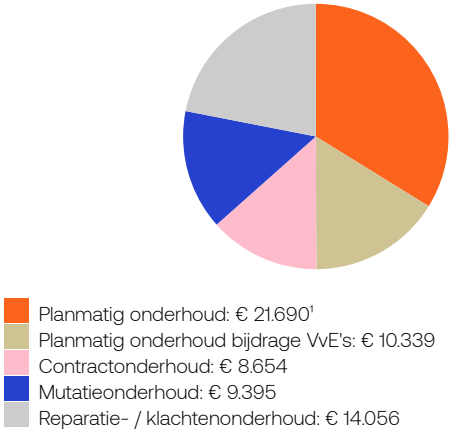
Collectieve verwarmingsinstallaties
In 8 complexen is een nieuwe collectieve verwarmingsinstallatie geïnstalleerd.

Mechanische ventilatie
Er is in 2022 in 89 complexen mechanische ventilatie aangebracht.

Hydrofoor
In 2022 is in 5 complexen een hydrofoor geplaatst.

In 2022 gaven we aan planmatig en dagelijks onderhoud in totaal 64,1 miljoen[2] uit aan de volgende onderdelen.

Uitgaven aan onderhoud



1) Bedragen x 1.000

Veilig en duurzaam wonen
In 2020 hebben we een programma opgesteld om alle resterende open verbrandingstoestellen te verwijderen. In 2022 hebben de laatste bewoners die hieraan wilden meewerken een nieuwe verwarmingsinstallatie gekregen.

Er zijn nog ongeveer 300 woningen met open verbrandingstoestellen. Hiervoor zijn verschillende redenen: senioren die opzien tegen het gedoe, principiële mensen met kachels in eigendom en bewoners die we niet hebben kunnen bereiken. Voor één woning zijn we een juridisch traject gestart om daar een andere installatie te kunnen plaatsen. Bij andere woningen bekijken we hoe we de huurders alsnog kunnen laten meewerken of dat we wachten tot vervanging bij mutatie of ook daar juridische stappen gaan ondernemen.

In 2022 zijn 2.134 zonnepanelen op onze complexen aangebracht. Voor de realisatie hiervan heeft Lieven de Key € 0,45 miljoen subsidie van de gemeente Amsterdam toegezegd gekregen.

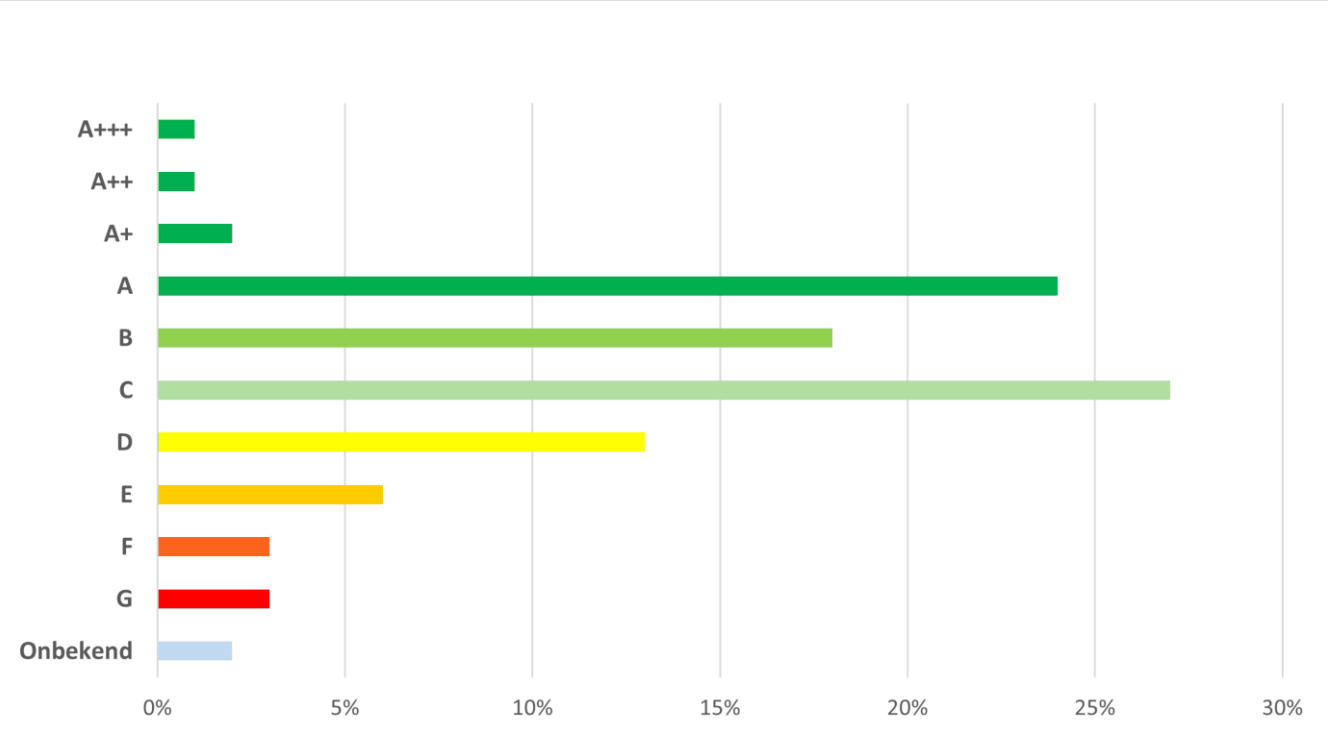
We hebben in 2022 de verbeteropgave van de bestaande voorraad in kaart gebracht. De opgave is vastgesteld voor complexen waar verbeteringen nodig

1) Zie enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2022.
2) Zie Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022 - #13 Onderhoudsactiviteiten.

zijn voor brandveiligheid, funderingsproblematiek en/of slechte energielabels (EFG). De aanpak van deze verbeteropgave krijgt een nadere uitwerking in de meerjarenbegroting en de portefeuillestrategie 2024-2028.

Door deze integrale benadering hebben we in 2028 bijna geen woningen meer met EFG-labels. Alleen in sommige monumentale panden zijn aanpassingen niet mogelijk door welstandsregels of lastig door te voeren omdat het om een VvE gaat.

Stand energielabels eind 2022



4.5 Verkoop

Aantal verkopen bestaand bezit in 2022

Bedrijf	Type	Amsterdam bestaand bezit	Diemen	Totaal
Lieven de Key DAEB	Zelfstandige woningen	170		170
	Onzelfstandige woningen	0		0
	Maatschappelijk onroerend goed	3		3
	Woonzorg	0		0
Lieven de Key niet-DAEB	Zelfstandige woningen	12	1	13
	Bedrijfsonroerendgoed	1		1
	Parkeren	26	1	27
Totaal		**212**	**2**	**214**

Door woningen te verkopen, komt geld beschikbaar voor onze nieuwbouwdoelstellingen en om leningen af te lossen. We bouwen meer woningen dan we verkopen en vergroten zo de sociale woningvoorraad in de stad. We bevorderen met verkoop de keuzemogelijkheden en de doorstroming van bewoners en woningzoekenden.

In 2022 heeft Lieven de Key vanuit de toegelaten instelling 183 woningen, 27 parkeerplaatsen, 3 ruimtes voor maatschappelijk onroerend goed en 1 bedrijfsruimte verkocht via individuele verkoop. Van de 183 woningen zijn er 10 aan zittende huurders verkocht.In 2022 zijn er 10 woningen minder verkocht dan begroot.

De vrijgekomen woningen in Groot Kattenburg zijn ingezet als wisselwoningen.

In de tweede helft van 2022 verliep de verkoop van woningen moeizamer dan daarvoor. Oorzaken zijn onder andere de snel stijgende hypotheekrente en de invloed van de oorlog in Oekraïne. We kregen te maken met lagere bezoekersaantallen bij bezichtigingen, afname van het overbieden en meer ontevredenheid over het oplevernniveau.

Complexmatige verkopen
We geven invulling aan de portefeuillestrategie van Lieven de Key door vastgoed en ontwikkelposities die niet passen in de portefeuille af te stoten. De opbrengst investeren we in starterswoningen binnen of net buiten de ring A10. In 2022 is complex De Keyzer geleverd. Dit zorgcomplex met 32 BOG-eenheden was in 2021 via een openbare tender verkocht.

“In 2022 leverden we 965 nieuwe woningen op en hadden we 1.003 woningen in aanbouw.”

5

Onze organisatie

Onze organisatie

Lieven de Key levert een maatschappelijke bijdrage in een wereld die voortdurend in beweging is. Bij ons werk hebben we aandacht voor de dynamiek van de stad, onze omgeving en onze (toekomstige) bewoners. Dat vraagt om een organisatie die wendbaar is. Ons uitgangspunt daarbij is samenwerken, ontmoeten en leren. Dat kan fysiek op kantoor of vanuit huis.

5.1 Organisatieontwikkeling

Leren en ontwikkelen
Om (nieuwe) collega's goed op te leiden en te begeleiden bij organisatieveranderingen, ontwikkelen we leerlijnen en opleidingstrajecten. Zo kunnen zij blijvend bijdragen aan de ambities van onze organisatie.

In 2022 hebben collega's voor een aantal functies besproken wat je moet kennen en kunnen om de functie goed uit te oefenen. De informatie uit deze gesprekken is verwerkt tot een leerlijn. Met een leerlijn kunnen collega's voor zichzelf in kaart brengen in welke mate ze de benodigde kennis en kunde beheersen.
De opstelsom van de leerlijnen geeft een overzicht van waar het team staat en wat de leer- en ontwikkelwens is van de collega's. Op basis hiervan organiseren we het komende jaar leeractiviteiten. Niet alleen de leerlijnen leiden tot inzicht, ook de gesprekken zelf waren al leermomenten. Door met elkaar te delen hoe je je werk doet en wat je daarin belangrijk vindt, leren we van elkaar.

Arbeidsmarktcommunicatie en onboarding
Het aantrekken van nieuwe collega's vraagt om een onderscheidend en zichtbaar werkgeversmerk in de oriëntatie- en sollicitatiefase. Hiervoor is in 2022 een nieuwe aanpak voor arbeidsmarktcommunicatie opgezet die onze wervingskracht vergroot en die goed past bij onze nieuwe identiteit. Daarnaast zijn er pilots gedaan om onze wervingsstrategie te optimaliseren. Ook is er gewerkt aan een verbeterd onboardingproces, zodat nieuwe collega's zich welkom voelen en goed wegwijs worden gemaakt bij Lieven de Key en in hun rol. De implementatie zal in 2023 plaatsvinden. https://werkenbij.lievendekey.nl/

Hybride werken
Vanaf maart schrapte de overheid de corona-maatregelen waardoor we elkaar weer dagelijks konden ontmoeten op kantoor. We willen de voordelen behouden van thuiswerken en online verbonden zijn. Het waar-je-werkt-beleid geeft collega's een handvat wanneer ze thuis werken of wanneer ze op kantoor zijn. Voor bijeenkomsten die complex, creatief of emotioneel van aard zijn, ontmoeten we elkaar graag fysiek. Er hebben afgelopen jaar gelukkig weer veel bijeenkomsten op kantoor plaatsgevonden.

Medewerkersonderzoek
Na de nulmeting in 2019 vond in het najaar van 2022 de eerste vervolgmeting van het medewerkersonderzoek plaats. De uitvraag bestond uit dezelfde vragen als in 2019. Met het medewerkersonderzoek krijgen we inzicht in wat helpt om als organisatie wendbaar te handelen. Waar zijn we goed in en waar kunnen we ons verbeteren?

De uitslag van het herhaalonderzoek is op belangrijke thema's als bevlogenheid, sociale veiligheid en werkgeverschap op hetzelfde (hoge) niveau als in 2019. Gezien de impact van corona op het werk en de langdurige implementatie van ons ERP-systeem is dit een mooie uitkomst. Ontwikkelingsmogelijkheden staat in de top 5 van de trotspunten. Een resultaat dat we bereikt hebben door investering in de ontwikkeling van personeel en arbeidsmobiliteit, onder andere met loopbaangesprekken en stimuleren en faciliteren van interne stages. Meer dan 30 medewerkers hebben door interne sollicitaties promotie gemaakt naar een andere functie.

De top drie verbeterpunten zijn dezelfde als in 2019: klantgerichtheid, samenwerken en communicatie.
De score op klantgerichtheid is weliswaar iets toegenomen van 6,8 naar 6,9 maar nog steeds scoren we ver onder de benchmark woningcorporaties (7,6).
De trotspunten zijn collega's, onze maatschappelijke bijdrage en nieuwbouw.

In het eerste kwartaal van 2023 vragen we input uit alle teams of we met de juiste verbeteracties bezig zijn en waaraan we meer aandacht moeten besteden.
De opbrengst zetten we om in concrete acties.

BEST: een nieuw ERP-systeem
Mei 2022 zijn we live gegaan met een nieuw ERP-systeem waarin diverse administraties zijn geïntegreerd. Ook hebben we koppelingen met onder andere ons klantportaal gerealiseerd. In de nazorg van het project BEST zijn nog diverse functionaliteiten toegevoegd.

Hierdoor zijn we steeds beter in staat om onze dagelijkse werkzaamheden repeterend en routinematig te doen. Begin 2023 is het project formeel afgesloten en wordt het verbeteren onderdeel van ons reguliere werk.

Collega's die de afgelopen jaren betrokken waren bij de inrichting van dit nieuwe systeem hebben hun collega's opgeleid om te werken met het nieuwe systeem. Deze collega's hebben eerst zelf een train-de-trainer-cursus gevolgd. Tijdens de opleidingsfase hebben ze zelf ook verder geleerd door steeds met elkaar ervaringen te delen.

5.2 Kerncijfers organisatie

	2022	2021
Gewogen gemiddelde aantal fte met een dienstverband (vast of tijdelijk)	339	327
Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband (einde boekjaar)[1]	356	349
Gemiddelde leeftijd	46	45
Gemiddelde diensttijd	11,4	11,5
Verhouding man/vrouw	56%-44%	56% - 44%
Ziekteverzuim (incl. langdurig ziekteverzuim)	5,6%	3,9%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	367	224

1) In 2022 is van 9 medewerkers het contract omgezet van tijdelijk naar vast, daardoor tellen ze dubbel. In 2021 ging het om 2 medewerkers

Wijzigingen personeelsbestand
Het aantal medewerkers met een arbeidsovereenkomst is met 7 toegenomen tot 356. 35 medewerkers hebben Lieven de Key verlaten, 43 zijn nieuw in dienst getreden. Deze cijfers zijn inclusief 9 medewerkers die in 2022 in dienst en uit dienst zijn getreden.

Fte per bedrijfsonderdeel
Onze opgaven in de stad vroegen het nodige van onze organisatie. Deze is daarom met 12 fte (ruim 3%) gegroeid. Dat is in verhouding gelijkmatig verdeeld over de bedrijfsonderdelen waar deze opgaven belegd zijn (Wonen en Vastgoed).

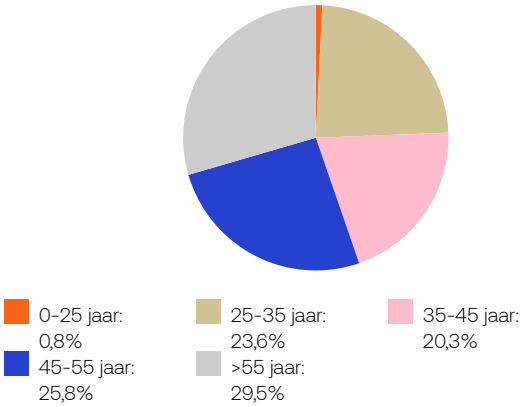
Fte per bedrijfsonderdeel

	Gemiddeld fte 2022	Gemiddeld fte 2021
Directie & Staf	33,6	32,6
Financiën & Bedrijfsvoering	71,2	70,9
Wonen	183,7	175,7
Vastgoed	50,7	48
Totaal	**339,2**	327

De uitbreiding bij Wonen komt ten goede aan functies in de dienstverlening: Klantteam, Programmateams en Exploitatiemanagement. De extra fte's zijn ingezet voor het opvangen van langdurig verzuim, ondersteuning bij de transitie naar het nieuwe ERP-systeem, het wegwerken van achterstanden en meer inzet op bewonersprojecten en VvE's.

Bij Vastgoed is de uitbreiding vooral bij het team Onderhoud. Dit is het gevolg van de toename van het aantal projecten. De groei bij het bedrijfsonderdeel Directie & Staf is verdeeld over team Ontwikkelen & Positioneren en Portefeuille & Beleid. Bij Ontwikkelen & Positioneren is het aangewend ter ondersteuning van de professionaliseringsslag. Bij team Portefeuille & Beleid is het ingezet op BEST-werkzaamheden en de duurzaamheidsopgave.

Fte per leeftijdscategorie



De gemiddelde leeftijd is met 1 levensjaar toegenomen naar 46. De vergrijzing zet door in 2022. Vooral de groep werknemers ouder dan 55 jaar is toegenomen. Ook de groep medewerkers tussen 25 en 45 jaar nam toe, doordat jonge medewerkers nu in een volgende categorie vallen.

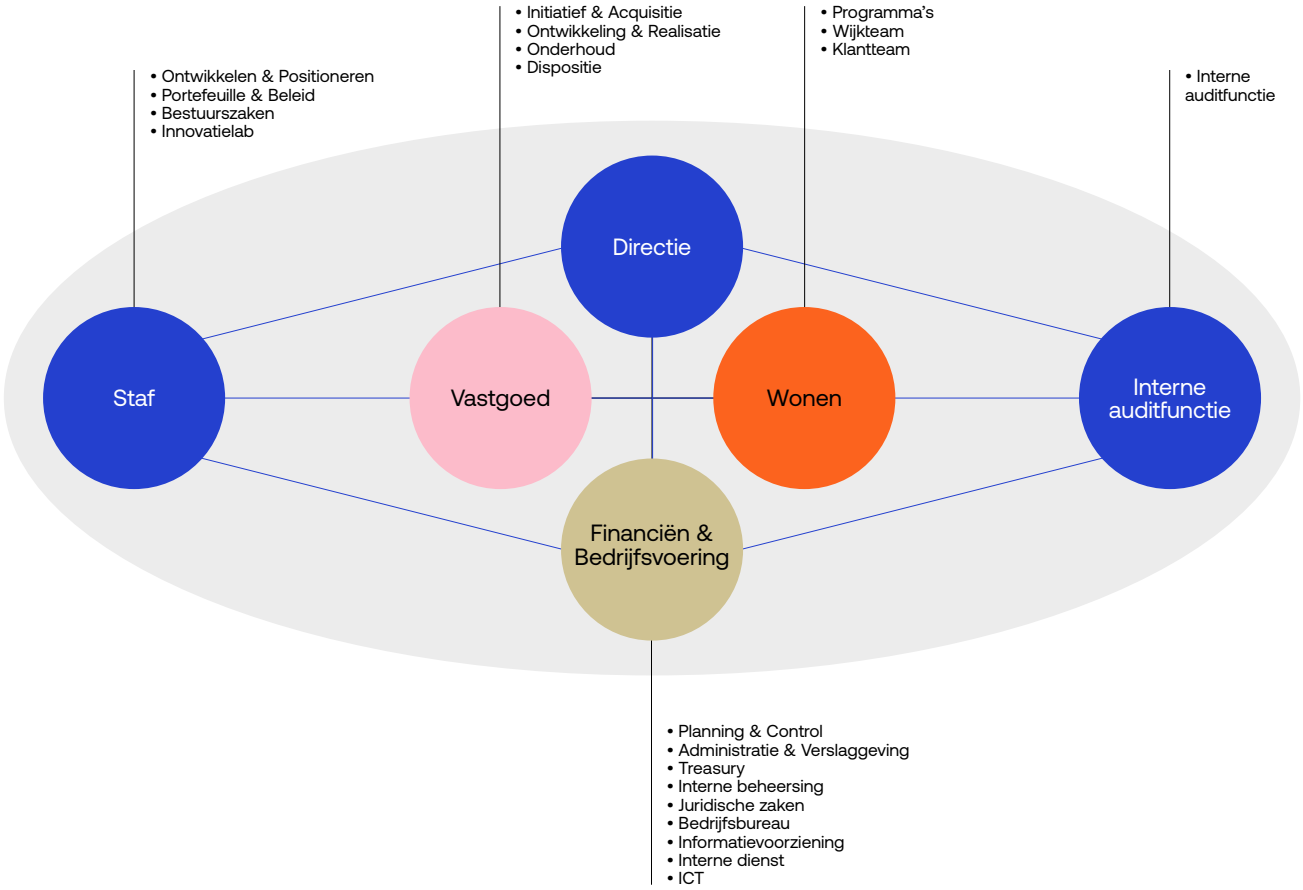
Ziekteverzuim
Het verzuimcijfer is aanmerkelijk toegenomen in vergelijking met 2021. Het cijfer is wel onder de benchmark; het gemiddelde verzuimcijfer in

Nederland volgens het CBS. De groei zat voornamelijk in de laatste twee kwartalen van 2022. Verzuim wegens corona en griep voerden de boventoon.

Het aandeel langdurig verzuim blijft onverminderd hoog. Het merendeel hiervan is van medische/psychische aard. Eind 2022 is van 6 ziektegevallen uit de groep langdurig zieken bekend dat er een werkgerelateerde factor aanwezig is, zoals werkdruk.

5.3 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur is niet gewijzigd ten opzichte van 2021.



5.4 Integriteit

Bewustwording integriteit en ongewenst gedrag
Het afgelopen jaar was ongewenst gedrag ineens het gesprek van de dag door de uitzending van BOOS over The Voice of Holland. Ook bij Lieven de Key zijn collega's met elkaar in gesprek gegaan over de vraag of dit bij ons voorkomt en wat we doen om het te voorkomen. De actualiteit heeft geholpen om het onderwerp op een natuurlijke manier te bespreken. Een aantal teamgesprekken en een dialoog bij ons jongerenplatform Jong de Key heeft geleid tot verdere bewustwording.

Ook op intranet was aandacht voor ons integriteits-beleid, onze gedragscode en wat je kunt doen als je ermee te maken hebt. Alle in- en externe vertrouwenspersonen hebben zich via een persoonlijke blog (opnieuw) voorgesteld aan medewerkers. Hierdoor is het laagdrempeliger om contact te zoeken als dat nodig is. In de wijken hebben collega's regelmatig te maken met verbale agressie. Trainingen om hiermee om te gaan, zijn opgenomen in de leerlijnen.

Integriteitsmeldingen

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan integriteitsschendingen
2022	**5**	**0**
2021	3	3
2020	1	1
2019	2	1

Het afgelopen jaar zijn er vijf integriteitsmeldingen ontvangen: vier meldingen over mogelijke fraude en één melding over onverenigbare activiteiten. Alle meldingen

zijn conform het beleid van Lieven de Key onderzocht en afgerond.

Contact met vertrouwenspersonen
Er zijn zeven contacten geweest met onze in- en externe vertrouwenspersonen. Deze meldingen hebben niet geleid tot een officiële klacht. Eén melding ging over ongewenste omgangsvormen.

5.5 Privacybeleid en cybersecurity

Privacy
Na een privacy quickscan in 2021 is een implementatie-plan gemaakt voor het opbouwen van de privacy-organisatie en het oppakken van kleine punten. Eind 2022 zijn voorbereidende werkzaamheden gestart. De daadwerkelijke uitvoering vindt in 2023 plaats.

In 2022 is het merendeel van de beschikbare capaciteit voor privacy-activiteiten ingezet voor de implementatie van een nieuw archiefsysteem, als onderdeel van het BEST-project. Dit heeft geleid tot flinke verbeteringen rondom de toegang tot persoonsgegevens, dataminimalisatie, handhaving van bewaartermijnen en verwijdering van persoonsgegevens. Tijdens de bijbehorende trainingen hebben we actief kunnen werken aan het vergroten van het privacybewustzijn binnen de organisatie.

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

Vanaf mei 2022 is het nieuwe ERP-systeem in gebruik en vanaf december zijn ook de autorisaties aangescherpt en afgestemd op de organisatie en haar processen.

Er zijn in 2022 enkele beveiligingslekken geconstateerd in softwareproducten die we gebruiken. Deze zijn snel en adequaat gedicht door geadviseerde correcties uit te voeren. Uit een controle bleek dat er geen pogingen tot inbraak zijn geweest. We scannen onze IT-omgeving regelmatig op zwakke plekken in de beveiliging. Deze worden geblokkeerd zodra we ze detecteren.
De periodieke scans en het monitoren van verdachte verkeersstromen geven aan dat er geen incidenten op dit gebied hebben plaatsgevonden.

In 2022 hebben we een programma in gebruik genomen waarmee afwijkend gedrag en patronen van gebruikers worden gedetecteerd, onder andere CEO-fraude. Daarbij probeert de fraudeur een spoedbetaling te laten uitvoeren door zich voor te doen als bestuurder of directeur (CEO), bijvoorbeeld via een e-mail naar de financiële administratie. Hiermee is ook het algehele security risico afgenomen.

5.6 Informatie over onderzoek en ontwikkeling

Lieven de Key is actief bezig met onderzoek en ontwikkeling. We doen mee met het internationale onderzoek UPLIFT in samenwerking met de TU Delft. Vanuit ons kenniscentrum laten we onderzoek doen naar woonwensen en hoe huurders onze woonproducten waarderen. In 2022 hebben we een trend- en marktanalyse laten uitvoeren, zodat we inzicht hebben in hoe Lieven de Key het beste kan inspelen op de veranderende stad Amsterdam en de woonbehoefte van bewoners en woningzoekenden.

“Meer dan 30 medewerkers hebben door interne sollicitaties promotie gemaakt naar een andere functie.”

5.7 Verslag van de ondernemingsraad

Samenstelling ondernemingsraad eind 2022

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

De ondernemingsraad (OR) heeft de voor 2022 geformuleerde aandachtspunten volledig kunnen oppakken, en meer dan dat. Van belang blijft dat we de zichtbaarheid van de OR in de organisatie verder blijven vergroten en de medewerkers actiever betrekken. De onderlinge werkverdeling van de relevante kennisgebieden in duo's bevalt goed. Zo verdelen we de werkdruk en verbreden we de inzet van kennis. Bij eventuele OR-vacatures zoeken we een passende aanvulling op het team zodat onze vertegenwoordiging goed verankerd is in de breedte van de organisatie.

Wijzigingen samenstelling OR
OR-lid Karin Nies is ergens anders gaan werken. Wij danken haar voor haar jarenlange inzet voor de OR en de organisatie. Als nieuw lid hebben wij Djendji Thuis-Cvitko mogen verwelkomen, waarmee de afdeling Financiën nu goed vertegenwoordigd is in de OR. Zij neemt met haar ervaring bij voorgaande werkgevers ook een brede OR-kennis mee.

Ondernemingsraadvergaderingen
In een zeswekelijkse cyclus van vergaderingen behandelen wij onze aandachtspunten met directeur-bestuurder Karin Verdooren. Dat betreft een breed palet aan onderwerpen. We ervaren de samenwerking tussen bestuurder en OR ook in Karins tweede bestuursjaar als constructief en prettig. Dat lijkt vanzelfsprekend, maar dat is het niet. Onderwerpen worden serieus besproken en we krijgen aandachtig gehoor met ruimte voor alle opinies en meningen. Hierdoor ontstaat er soms verschil van mening, maar juist dan wordt goed geluisterd naar de argumentatie. Uiteindelijk gaat het ons om belangen van alle medewerkers. We onderhandelen over de inhoud waarbij we aandacht houden voor de goede relatie: goede arbeidsverhoudingen en continuïteit van werk en de organisatie. Vroegtijdig meedenken over het ondernemingsbeleid en de uitvoering van dat beleid is essentieel en effectiever dan het achteraf bekritiseren. Ons initiatiefrecht zullen we dan ook vaker gaan inzetten.

De belangrijkste onderwerpen in 2022

Hybride werken en het medewerkersonderzoek
Door corona is onze werkwijze snel veranderd. Het waar-je-werkt-beleid uit 2021 geeft veel vrijheid aan een team om zelf tot afspraken te komen, passend bij de collega's en het werk. Dit vergt wel extra inspanning van leidinggevenden en collega's. Uit gesprekken met collega's en een organisatiebrede evaluatie kwam naar voren dat niet in elk team duidelijke afspraken zijn gemaakt. Hierdoor ontstonden verschillende interpretaties van het beleid. Dit bevordert niet een organisatiebrede aanpak en creëert onduidelijkheid bij werknemers. De OR blijft dit nauwgezet volgen.

Duurzame inzetbaarheid
Hierbij gaat het onder andere over in-, uit- en doorstroom van medewerkers, verzuim, flexibele arbeidskrachten en interne arbeidsmobiliteit. We streven naar optimale inzet van talent. Dat betekent aantrekkelijker blijven als werkgever in een krappe arbeidsmarkt om medewerkers te behouden en nieuw talent aan ons te binden. Om de monitoring hierop te verbeteren richt Lieven de Key een dashboard in. De OR werkt hieraan mee en we blijven in gesprek over onderdelen van duurzame inzetbaarheid.

Extern onderzoek in 2022 gaf aan dat de veelvuldige inhuur van tijdelijke arbeidskrachten tot bovengemiddelde personeelskosten leidt. Afgezien van een soms noodzakelijke flexibele schil zijn inhuurkrachten op leidinggevende posities minder gewenst. Daar zien we liever medewerkers die zich voor langere tijd aan ons verbinden, waarbij dat ook geen aanleiding geeft tot scheve arbeidsverhoudingen. We zijn ons ervan bewust dat dit in de huidige arbeidsmarkt niet altijd lukt.

Duurzame inzetbaarheid houdt onze aandacht in 2023 door met themabijeenkomsten in gesprek te blijven met de bestuurder en de afdeling O&P.

Huisvesting Hoogte Kadijk en wijkkantoren
Bij nieuwe werkplekken maakt een extern adviseur een pre-Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E). Na realisatie van deze werkplekken volgt een definitieve RI&E. Aan de hand van de uitkomsten kunnen verbeteringen worden doorgevoerd. Dat geldt voor het in 2021 vernieuwde hoofdkantoor en de wijkkantoren.
De OR blijft in gesprek met de directie over een heldere visie waarop keuzes gebaseerd kunnen worden. Ook vragen we om een verantwoorde en professionele aanpak die moet leiden tot arbo-technisch goede en prettige werkplekken. De werkplek is immers van groot belang voor de arbeidsbeleving van onze collega's. Ook dit onderwerp heeft onze blijvende en bijzondere aandacht in 2023.

Interne en externe vertrouwenspersonen
De interne en externe vertrouwenspersonen zijn aangesteld voor werknemers. De afdeling O&P heeft actief en periodiek aandacht gegeven aan integriteit om een veilige werkomgeving te creëren. Voor zover wij weten zijn de aangestelde personen goed benaderbaar.

Beoordeling gesloten benoemingen
Bij hoge uitzondering neemt Lieven de Key medewerkers aan buiten gebruikelijke procedures om. De OR beoordeelt de redenen en argumentatie die de directie opgeeft.

Sociaal statuut
Dit betreft de opzet van een sociaal en financieel vangnet dat bij eventuele aanpassingen in de organisatie zekerheid biedt aan werknemers. De eerste intenties zijn besproken en een vervolg met de vakbonden vindt plaats in 2023. Het gesprek en de onderhandeling vindt primair plaats tussen de werkgever en de vakbonden conform de CAO Woondiensten. De OR is toehoorder bij die gesprekken. Alleen de leden van een vakbond werkzaam bij Lieven de Key worden betrokken bij een instemming of afkeuring van het uiteindelijke resultaat.

Raad van commissarissen
Tweemaal per jaar vindt een gesprek plaats tussen een afvaardiging van de raad van commissarissen en een afvaardiging van de OR. Ook hier was sprake van inhoudelijke en constructieve gesprekken met name over de gepercipieerde veiligheid op de werkvloer.

De OR is betrokken bij de benoeming van een nieuw RvC-lid met aantoonbare vastgoedcompetentie als beoogd voorzitter van de commissie Vastgoed & Wonen. Op basis van aangeleverde stukken en een gesprek met de voorgedragen kandidaat heeft de OR haar advies uitgebracht. Dit is nadien toegelicht aan de voorzitter van de RvC.

Eenmalige uitkering en A.A.V. 2023
Begin 2022 hebben onderhandelingen tussen vakbonden en Aedes geleid tot een akkoord op een CAO Woondiensten met een looptijd van twee jaar: 2022 en 2023.

Gezien de snel stijgende kosten, met name voor energie, hebben we het gesprek gevoerd over de Aanvullende Arbeidsvoorwaarden (A.A.V.) en een eenmalige tegemoetkoming. Dit heeft geleid tot een aanmerkelijke actualisatie van de A.A.V. waarbij het onderdeel vitaliteit in 2023 nog nader wordt ingevuld. Ook ontvingen medewerkers eind 2022 een eenmalige blijk van waardering van € 400 netto ongeacht de omvang van hun dienstverband. Uitzendkrachten kregen de helft.
Lieven de Key behoort tot de 15% aan corporaties die iets heeft gedaan voor haar werknemers, op een manier die relatief beter is voor de kleinere portemonnee en niet deeltijdafhankelijk is. De OR wil de directie dan ook bedanken voor het goede werkgeverschap.
De actualisatie van de Aanvullende Arbeidsvoorwaarden 2023 is wederom een stap in de goede richting om Lieven de Key te positioneren als een moderne, aantrekkelijke en goede werkgever.

Wat zijn onze aandachtspunten voor 2023?
We bouwen voort op de lijn die we in 2022 hebben ingezet:

- Onze zichtbaarheid in de organisatie nog meer vergroten en medewerkers actiever betrekken.

- Het zwaartepunt en de aandacht meer leggen bij vroegtijdig meedenken en mogelijk beïnvloeden van onderwerpen en waar nodig het initiatiefrecht benutten. Dit maakt de OR-taak effectiever, prettiger in de samenwerking met de bestuurder en interessanter voor de individuele OR-leden.

- Continue aandacht voor onderwerpen als opvolging medewerkersonderzoek, duurzame inzetbaarheid, wijkkantoren, sociaal statuut, markt- en maatschappelijke ontwikkeling versus werknemerschap.

De OR ziet een goede inhoudelijke vertegenwoordiging van werknemersbelangen en een constructieve samenwerking met de bestuurder in 2023 met vertrouwen tegemoet. De continu veranderende omstandigheden in de markt en maatschappij maken onze taak bepaald niet saai. Het wordt weer een boeiend jaar!

6

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit

Goed rentmeesterschap van ons financiële vermogen zorgt ervoor dat onze huurders betaalbaar kunnen blijven wonen. De komende jaren ontvangen we minder geld uit de verhuur en verkoop van woningen. Lieven de Key heeft een gezonde financiële basis, zoals blijkt uit de financiële ratio's. Dat biedt mogelijkheden voor extra leningen voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en de verduurzaming van het bestaand bezit. Zo kunnen we onze maatschappelijke ambities blijven realiseren.

6.1 Uitgangspunten financieel beleid

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

Optimalisatie van het verhuurresultaat
Continue aandacht voor optimalisatie van het verhuurresultaat blijft van belang. Doordat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten staat het verhuurresultaat onder druk. Zo sturen we op het rendement per complex:

- Met procesoptimalisaties verminderen we kosten en zorgen we dat opbrengsten niet weglekken. Voorbeelden hiervan zijn de procesverbetering bij VvE's, sturen op verlaging van huurderving en huurachterstanden en de omvang van onze formatie in relatie brengen tot de ontwikkeling van onze voorraad, projectenportfolio en de ambities in het jaarplan.

- We isoleren de komende jaren een groot deel van onze woningen. Daardoor neemt het aantal meldingen voor reparaties aan de buitenkant van de woningen af en dat beperkt de kosten voor reparatieonderhoud.

- We financieren nieuwbouw zo veel mogelijk met eigen middelen. Door investeringen niet geheel te lenen verbetert het verhuurresultaat door toevoeging van nieuwbouw.

- We optimaliseren fiscale kasstromen, onder meer door het scannen van subsidiemogelijkheden bij ieder renovatieproject en het splitsen van onderhoud en investeringen.

Financiering van woningverbeteringen uit het verhuurresultaat
Uit het verhuurresultaat financieren we woning-verbeteringen in onze bestaande bouw. De komende jaren neemt het verhuurresultaat toe doordat we woningen bijbouwen. Voor de juiste prioritering werken we intern met een doorkijk van vijftien jaar op de benodigde investeringen in de vastgoedportefeuille. Deze inschatting wordt in 2023 geactualiseerd.

Opbrengst van verkoop investeren in nieuwbouw
We verkopen woningen uit het bestaand bezit die niet aansluiten bij onze koers. Vanuit deze kasstroom financieren we investeringen in nieuwbouw. Door verkoop van grote woningen en terugbouwen van kleinere woningen ontvangen we per saldo meer huuropbrengsten. Momenteel ligt de factor op circa 1,7. Dit is de afgelopen jaren gedaald door stijgende bouwkosten.

Bijdrage van de niet-DAEB-tak en Lieven de Stad aan de financiële sturing
Onze verbindingenstructuur draagt bij aan onze maatschappelijke opgave. We gebruiken de verhuur- en verkoopresultaten van de niet-DAEB-tak en van Lieven de Stad B.V. om de interne leenovereenkomst met de DAEB-tak af te lossen. Hierdoor kan de DAEB-tak haar ambities voor woningverbetering en nieuwbouw zo veel mogelijk met eigen middelen bekostigen.

Afschaffing verhuurderheffing en nationale prestatieafspraken
De afschaffing van de verhuurderheffing levert veel middelen op. Over de bestemming daarvan zijn nationale prestatieafspraken gemaakt, zoals de aanpak van woningen met de slechtste energielabels. Wij gebruiken de vrijkomende middelen om woningen met EFG-labels te verduurzamen in de periode 2023-2028. Deze versnelling van onze duurzaamheidsaanpak is het maximale dat we kunnen bereiken met onze capaciteit en die van externe leveranciers.

Daarnaast zijn andere landelijke afspraken gemaakt met impact op de financiering van woningverbeteringen:

- Huurverlaging naar € 575,03 voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in 2023.
- Koppeling van de reguliere huurverhoging aan loon- in plaats van prijsinflatie voor de periode 2023-2025.
- Versneld aanpakken van woningen met zeer slechte technische conditiescores.

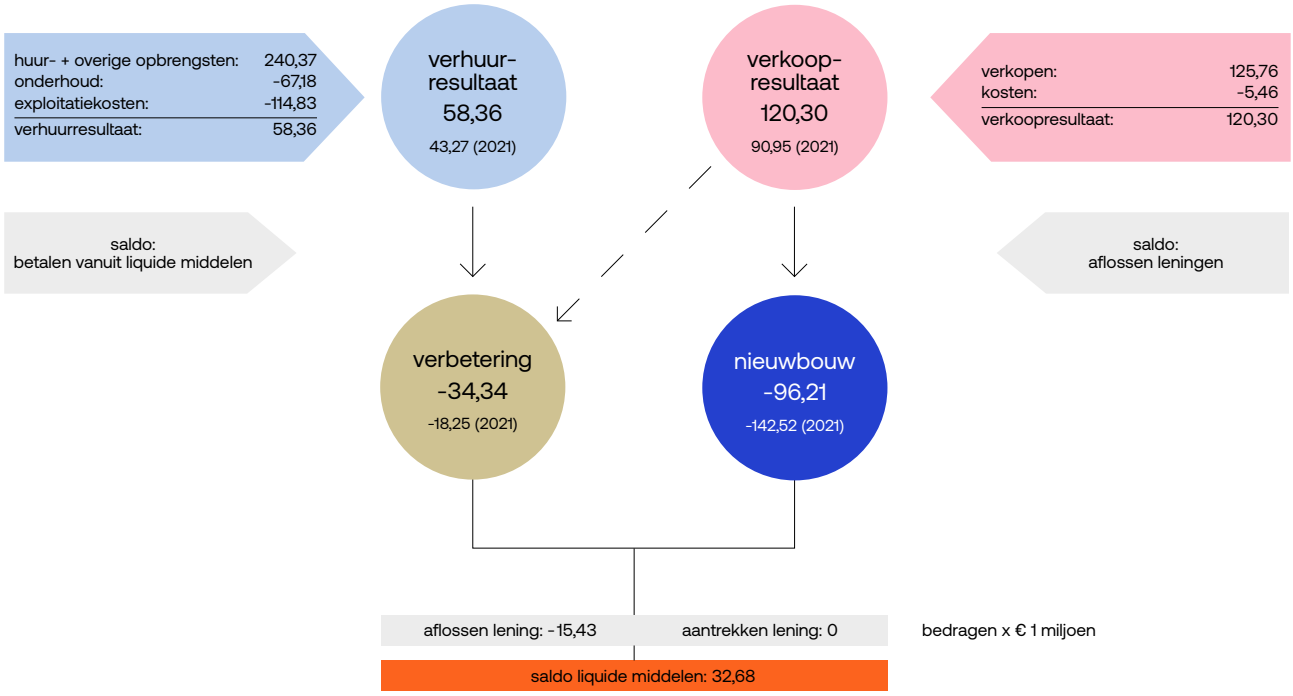
Deze afspraken zullen naast de benodigde overige woningverbeteringen ook uit het verhuurresultaat of de aflossing van leningen uit de niet-DAEB-tak moeten worden gefinancierd.

6.2 Uitwerking financiële sturing in 2022

De financiële sturing is eenvoudig: zorg ervoor dat we uit de huuropbrengst in ieder geval onderhoud en woningverbetering kunnen betalen en financier de nieuwbouw uit verkoopopbrengsten. Door daarbij steeds minder te lenen en dus minder rente te betalen, leveren de huuropbrengsten uit nieuwbouw een steeds betere geldstroom op voor onderhoud en de verbetering van de bestaande woningvoorraad.

De komende jaren ontvangen we minder geld uit de verhuur van woningen doordat de kosten vanwege de inflatie sneller stijgen dan de huren. Ook ontvangen we minder geld uit verkopen omdat we verwachten dat de verkoopprijzen gaan dalen. Om onze maatschappelijke ambities te realiseren zullen we extra gaan lenen om de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en de verduurzaming van het bestaand bezit tijdelijk te financieren.

In onderstaande figuur staat de herkomst en besteding van middelen in 2022 van Lieven de Key (geconsolideerd).



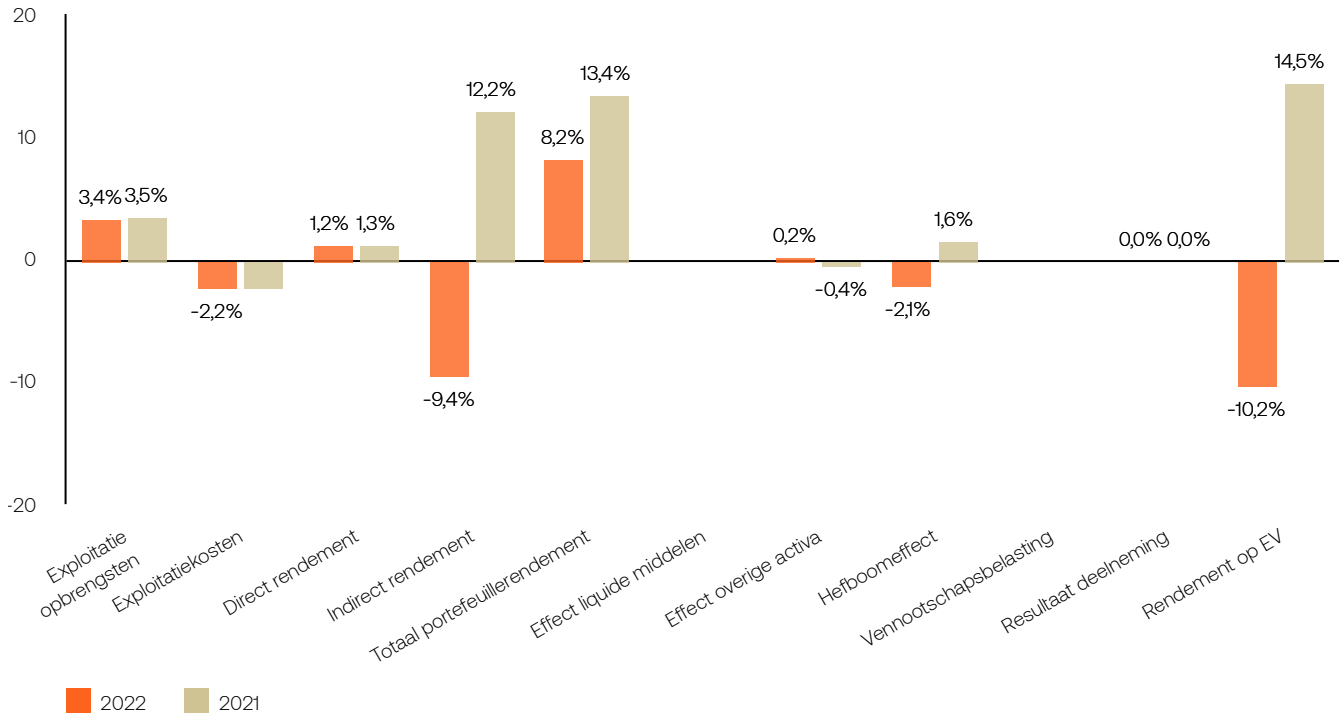
Kasstromen

Uit het verhuurresultaat (€ 58,4 miljoen) betalen we de investeringen in bestaand bezit (€ 34,3 miljoen) en de aflossingsverplichtingen van externe financieringen (€ 15,4 miljoen). Uit de verkoopopbrengst (€ 120,3 miljoen) betalen we nieuwbouw en aankopen (totaal € 96,2 miljoen).

In totaal zijn de liquide middelen per saldo (inclusief kortgeldmutatie) in 2022 met € 32,7 miljoen toegenomen. De eindstand van € 116,3 miljoen ligt boven de 10%-norm (€ 23,0 miljoen) van het WSW. Hiertegenover staat op 31 december 2022 een bedrag van € 210,7 miljoen waarvoor al verplichtingen zijn aangegaan voor nieuwbouw, aankoop en renovatie.

6.3 Gerealiseerd rendement

Gerealiseerd rendement 2022



Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2022 is -10,2% (2021: 14,5%). Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen is de som van het indirect rendement en het direct rendement. Het indirect rendement is het resultaat op de waardering van ons vastgoed. De dalende verkoopprijzen zorgen onder andere voor een negatief resultaat. Het direct rendement is het resultaat uit de exploitatie van onze woningen. Beide resultaten worden verantwoord als percentage van het gemiddeld eigen vermogen in één jaar.

De inflatie over 2022 was 10,0% (2021: 2,7%). Lieven de Key heeft als norm voor het gerealiseerde rendement op eigen vermogen 1% boven inflatie. Het direct rendement op het vastgoed was 1,2%. Dat is lager dan het inflatiepercentage over 2022 en daalt licht ten opzichte van 2021 (1,3%).

Het verhuurresultaat (exclusief financieringslasten) op basis van de resultatenrekening is gedaald van € 83,8 miljoen in 2021 naar € 80,7 miljoen in 2022. De belangrijkste ontwikkelingen in het verhuurresultaat zijn:

- De exploitatieopbrengsten stijgen met € 2,3 miljoen.
- De exploitatiekosten stijgen met € 5,4 miljoen. Een aantal ontwikkelingen valt op:
  - De lasten voor onderhoud zijn in 2022 met € 19,7 miljoen gestegen. In lijn met de meerjarenbegroting 2023-2027 is op basis van de technische meerjarenonderhoudsplanning een verhoging van de onderhoudslasten en contractonderhoud begroot. De toename van mutatieonderhoud is het gevolg van verhoging van het aantal mutaties en de uitbesteding aan derden in plaats van het werk intern uitzetten.
  - De overige organisatiekosten zijn met circa € 16,9 miljoen gedaald. In 2021 heeft Lieven de Key eenmalig een volkshuisvestelijke bijdrage aan de Vestia-leningruil verantwoord.

Het gerealiseerde indirect rendement is -9,4% (2021: 12,2%). Dit bestaat uit de posten mutatie actuele waarde, overige waardeveranderingen en verkoop bestaande bouw en nieuwbouw.

De mutatie actuele waarde in de jaarrekening is gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. In 2022 is deze waarde met circa 9% gedaald (2021: +12,0%). Dit is in lijn met de ontwikkeling van de verkoopprijzen op de Amsterdamse woningmarkt.

Vennootschapsbelasting
De vennootschapsbelasting bestaat uit de belasting die we moeten betalen over het resultaat van 2022 en de mutatie in de latente belastingvorderingen. De te betalen vennootschapsbelasting is € 6,1 miljoen en de mutatie in de latente belastingvorderingen is € 6,3 miljoen. In de geconsolideerde jaarrekening staat een uitgebreide toelichting op deze posten.

Deelnemingen
Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2022 is € 1,0 miljoen negatief. Dit resultaat is gedaald ten opzichte van 2021 (€ 0,6 miljoen negatief).

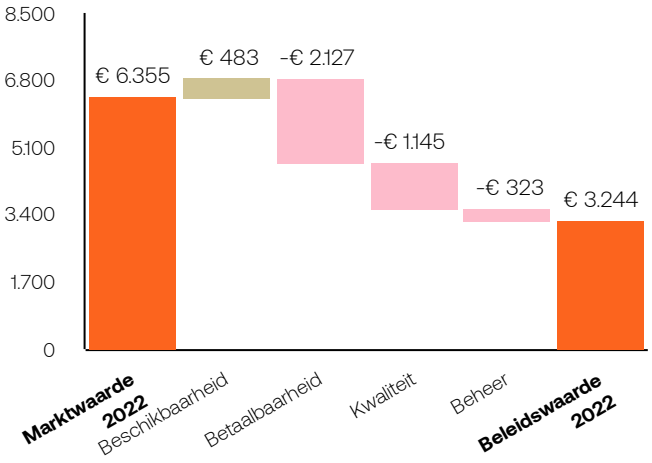
Korting Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV)

x € 1.000	dPi	Gerealiseerde korting	Verrekend met aangifte verhuurderheffing in jaar
Projectnaam			
Poeldijkstraat	10.000	8.791	2022
1N2	7.760	6.822	2022
Bold	4.060	3.569	2022
Totaal	**€ 21.820**	**€ 19.182**	

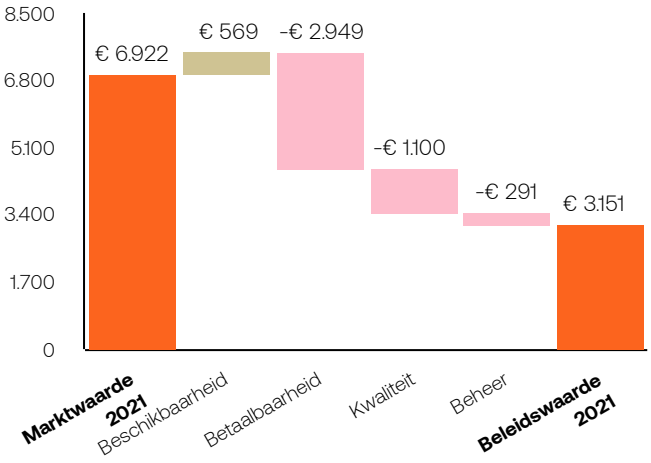
De verrekende heffingsvermindering is naar rato van de definitieve investeringsverklaring toegerekend aan de projecten. Vanwege afschaffing van de verhuurheffing is met de laatste aangifte zo veel mogelijk korting verrekend zodat de aanslag nihil is. Nu de regeling vervalt lopen we de komende jaren een korting van € 36,6 miljoen mis.

6.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde

2022



2021



1) Bedragen x 1 miljoen

Het vastgoed van woningcorporaties moet wettelijk worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering past niet bij de maatschappelijke keuzes van Lieven de Key. Wij zijn geen belegger maar kiezen in onze portefeuillestrategie en meerjarenbegroting voor maatschappelijke inzet en het doorexploiteren van ons bezit. De waardering op beleidswaarde weerspiegelt onze inzet beter. In dat geval zou het eigen vermogen € 2.547 miljoen zijn tegenover een eigen vermogen van € 5.659 bij marktwaarde.

Het negatieve resultaat over 2022 van € 606 miljoen vermindert het weerstandsvermogen van Lieven de Key. Het eigen vermogen daalt van € 6.265 miljoen eind 2021 naar € 5.659 miljoen eind 2022. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij uitkeerbaar. Het grootste deel zit in ons vastgoed (de herwaarderingsreserve). Eind 2022 is dat 76% van het eigen vermogen. In 2021 was dat 79% van het vermogen.

Vergelijking marktwaarde verhuurde staat met beleidswaarde
De marktwaarde in verhuurde staat is het bedrag dat het vastgoed zal opbrengen in de markt waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. In de geconsolideerde jaarrekening 2022 is dat € 6.355 miljoen. De beleidswaarde is € 3.112 miljoen lager, namelijk € 3.244 miljoen. Het verschil kunnen we als volgt verklaren:

- **Beschikbaarheid:** Voor de marktwaarde in verhuurde staat berekenen we per complex een verkoopscenario en een doorexploitatiescenario. Daarna waarderen we het vastgoed per complex tegen de hoogste van deze twee scenario's. Hierop vinden drie correcties plaats om te komen tot beleidswaarde:

  - We exploiteren ons bezit langdurig om het beschikbaar te houden voor de doelgroep. In de beleidswaarde staat de waarde van alle woningen conform doorexploitatiescenario. Hierdoor vindt er een afslag plaats ten opzichte van de marktwaarde.
  - Bij beleidswaarde is geen sprake van overdracht van het bezit, dus ook niet van overdrachts-belasting. Hierdoor stijgt de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde.
  - De aftopping van negatieve marktwaardes op € 0 is niet van toepassing op de beleidswaarde waardoor er sprake kan zijn van negatieve beleidswaardes.

  Het gecombineerde effect is een stijging van de beleidswaarde met € 483 miljoen ten opzichte van de marktwaarde.

- **Betaalbaarheid:** De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van markthuren. Met gemeenten en huurdersorganisaties maken wij afspraken over de betaalbaarheid van onze woningen. Verder hebben we als corporatie te maken met wet- en regelgeving, zoals passend toewijzen. Dat leggen we vast in ons huurbeleid. Voor de erfpachtkosten geldt bij sociale huur een regeling op basis van sociale grondprijzen. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde en de afslag betaalbaarheid. Het effect van ons eigen huurbeleid is een afslag van in totaal € 2.127 miljoen.

- **Kwaliteit:** De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerd onderhoud per type woning en een restwaarde aan het eind van de standaard levensduur. In de beleidswaarde gaan we uit van het daadwerkelijke onderhoud dat wij gedurende de levensduur van het bezit uitvoeren. We hanteren een periode van 30 jaar om de gemiddelde onderhoudsnorm te berekenen. Het effect hiervan is - € 1.145 miljoen.

- **Beheer:** De beheerlasten in de marktwaarde in verhuurde staat zijn gebaseerd op genormeerde bedragen. Deze doen geen recht aan het specifieke karakter van de opgave van woningcorporaties, waaronder inzet op leefbaarheid en ondersteuning van kwetsbare groepen. In de beleidswaarde berekenen we de beheerlasten die bij het beleid van Lieven de Key horen. Het effect hiervan is - € 323 miljoen.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar het hoofdstuk beleidswaarde in de toelichting op de balans in de jaarrekening.

6.5 Financiële kengetallen

Lieven de Key TI	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	2,3	1,9	2,4	2,5	2,7	2,5
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	33,5%	33,1%	32,7%	31,0%	30,3%	29,3%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	70,2%	72,9%	73,7%	73,4%	73,7%	74,6%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	18,1%	20,3%	19,8%	18,8%	18,2%	17,8%
Onderpandratio	< 70%	20,0%	22,3%	21,8%	20,8%	20,1%	19,6%

DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	2,2	1,5	2,0	2,1	2,3	2,1
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	39,7%	39,2%	38,7%	36,7%	35,7%	34,2%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	70,3%	73,0%	73,7%	73,5%	73,8%	74,7%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	19,4%	21,8%	21,3%	20,3%	19,6%	19,1%
Onderpandratio	nvt	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Niet-DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,8	9,1	24,9	29,5	30,8	32,5	31,2
Loan to Value (beleidswaarde)	< 75%	5,7%	5,6%	5,6%	5,3%	5,2%	5,3%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 40%	95,5%	97,3%	97,4%	97,4%	97,4%	97,5%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	4,0%	5,3%	5,1%	4,8%	4,7%	4,6%
Onderpandratio	nvt	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Lieven de Key voldoet aan alle door de toezichthouder gestelde normen. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- De ICR in de niet-DAEB-tak stijgt in meerjarenperspectief door een aflossing van de interne lening. Hierdoor dalen de rente-uitgaven vanaf 2023 met ongeveer 50%. De ICR in de DAEB-tak stijgt in 2024 met 0,5. Dat komt vooral door lagere onderhoudslasten in de afronding van verbeterprojecten in complexen waar relatief hoge onderhoudslasten waren. Vanaf 2024 blijft de ICR stabiel op gemiddeld 2,1.

- Sinds de vaststelling van de meerjarenbegroting 2023 is er een toenemende onzekerheid over de economische situatie. De komende jaren verwachten wij een daling van de financiële middelen doordat de kosten vanwege de inflatie sneller stijgen dan de huren. Ook zijn de verkoopopbrengsten lager omdat we verwachten dat de verkoopprijzen dalen. Om onze maatschappelijke ambities te realiseren zullen we extra gaan lenen om de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen tijdelijk te financieren. Een stijgende waarde van het vastgoed zorgt voor een lichte daling van de LTV. De marktwaarde en beleidswaarde zijn de komende jaren stabiel vanwege het verloop van eenheden: door de sloop van modulaire eenheden in 2024 en 2027 neemt de waardering af, door nieuwbouw de komende jaren neemt de waardering toe. Deze ontwikkelingen leiden tot stabiele cijfers voor de LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio.

6.6 Toekomstverwachtingen

Actualiseren koers
De samenleving blijft veranderen en we staan steeds voor nieuwe opgaven: de veerkracht van (corporatie)wijken staat meer onder druk, de bijzondere doelgroepen en dakloosheid in de stad nemen toe en op de woningmarkt worden jongeren nog steeds verdrongen. Ook de vraag naar middenhuurwoningen stijgt. Lieven de Key richt zich nu op het gebied binnen de ring A10 en vlak daarbuiten. Onze focus op woonstarters blijft. Maar deze opgaven geven aanleiding om onze koers en portefeuillestrategie in 2023 te actualiseren. Daarbij betrekken we vanzelfsprekend ook onze huurders(organisaties) en andere stakeholders.

Dit geldt ook voor Lieven de Stad. Als de uitspraak van de Raad van State over de hybride scheiding positief is, starten we ook hier met de actualisatie van de koers en hun rol binnen Lieven de Key.

Prioriteiten en vastgoedsturing
De middelen uit exploitatie zijn onvoldoende om al onze ambities te financieren. De bouwkosten blijven fors stijgen en de verkoopprijzen dalen. De afdrachten aan het Rijk voor de vennootschapsbelasting drukken onze kasstromen. Voor de financiering van onze nieuwbouwopgave zijn we afhankelijk van verkoop van ons bezit. Ook als de verkoop de komende periode stagneert, kunnen we onze ambities voor de periode 2023-2027 realiseren. We gaan dan extra lenen.

We maken bewuste keuzes tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid.
De komende jaren versnellen we de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting, waarbij we niet alleen aandacht hebben voor veiligheid maar ook voor de verduurzaming van ons bezit. Komend jaar combineren we bij een aantal complexen planmatig onderhoud met een schilaanpak. Zo dragen we bij aan de besparing op energielasten van onze huurders en verminderen we het aantal EFG-labels in ons bezit. Ook investeren we fors in woningverbetering en funderingsherstel. Een deel van de investeringen vindt in VvE's plaats. Komend jaar brengen we fasering aan in complexen waar woningverbetering in de toekomst noodzakelijk is. Hiermee plannen we onze opgave voor de komende 15 jaar en kunnen we onze huurders duidelijkheid geven waar we de komende tijd aan de slag gaan. Zo dragen we met de verbeterde woningkwaliteit bij aan klanttevredenheid van trouwe huurders.

Implementatie van onze visie op digitalisering
In 2021 hebben we een visie op digitalisering opgesteld. In 2022 zijn onze kernadministraties huur, onderhoud, projecten en financiële administratie samengevoegd in één pakket. In 2023 werken we aan een nieuw datamanagement framework. Dit doen we door onze datawarehouse-omgeving met een externe partij opnieuw op te bouwen waarbij sectorstandaarden de basis zijn. Ook beschrijven we de benodigde rollen en verantwoordelijkheden in zowel onze IT-organisatie als in de operationele processen. Zo bouwen we aan een organisatie waarbij we samenwerken aan het op orde houden van onze data en het beheerst doorvoeren van wijzigingen in onze primaire systemen.

6.7 Risico’s voor de financiële positie

In de meerjarenbegroting 2023-2027 zijn diverse scenario’s doorgerekend en is een Monte Carlo-analyse uitgevoerd op onze kengetallen. Onze financiële situatie is gezond waardoor we ook in economisch ongunstige situaties kunnen blijven investeren in onze maatschappelijke ambities.

Wel zien we financiële risico's. De belangrijkste lichten we hieronder toe:

Risico’s als gevolg van veranderende wet- en regelgeving
In de nationale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt die van invloed zijn op het huurbeleid van corporaties. Deze zijn in 6.1 benoemd.

Het huurbeleid voor vrijesectorwoningen wordt mogelijk beïnvloed door nieuwe wet- en regelgeving voor de huurbepaling in het middenhuursegment.

Door de nationale prestatieafspraken is de ontwikkeling van de huuropbrengsten onzeker. Door loskoppeling van de huurverhoging van de prijsinflatie is de ontwikkeling van de huuropbrengsten lager dan de ontwikkeling van de kosten. Het exploitatieresultaat neemt daarmee af. We leveren hiermee een bijdrage aan het betaalbaar houden van sociale huurwoningen.

Risico’s als gevolg van nieuwe samenwerkingsafspraken
In 2023 maken we nieuwe samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam voor de periode 2024-2027. De gemeente Amsterdam heeft een inspraakversie van haar woonvisie gepubliceerd. In deze Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat dat de gemeente een snelle uitbreiding wil van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en door bescherming van de voorraad van corporaties. Tegelijkertijd staan de corporaties voor grote investeringsopgaven. De gemeente wil verkoop verbieden of toestaan onder strikte voorwaarden. In het bod dat Lieven de Key zal doen, blijven we verkopen inrekenen om naast de substantiële bijdrage in de groei van de voorraad door nieuwbouw ook de komende jaren de EFG-labels zo veel mogelijk weg te werken. De verkoopopbrengsten zijn nodig om de financiering van deze doelstellingen betaalbaar te houden.

Risico's als gevolg van macro-economische omstandigheden
Op basis van prognoses van het Centraal Planbureau verwachten we dat de kosten van investeringen stijgen, terwijl de verkoopopbrengsten dalen en de huuropbrengsten minder snel stijgen dan de kosten. Daardoor kunnen we uit verkoop van woningen minder nieuwbouwinvesteringen financieren. Het verhuurresultaat staat ook onder druk. Dat betekent dat we ondanks ons beleid om leningen af te bouwen, de komende jaren meer gaan lenen om onze maatschappelijke ambities op beschikbaarheid te realiseren.

Onvoldoende locaties nieuwbouw
De continuering van de bouwproductie hangt de komende jaren voornamelijk af van onze eigen locaties en de mogelijkheden om projecten aan te kopen. Daarvoor vragen we aandacht bij de nieuwe samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam.

Financieringsrisico's
De toegelaten instelling gebruikt een aantal instrumenten om financiële risico’s in kaart te brengen. Om deze risico’s te beheersen hebben we beleid opgesteld. Ook is er een stelsel van limieten en procedures voor beperking van de risico’s door onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee van onze financiële prestaties. De toegelaten instelling heeft geen derivaten.

De financieringsrisico's van Lieven de Key zijn onder te verdelen in kredietrisico, renterisico en liquiditeitsrisico en zijn hieronder nader uitgewerkt.

Kredietrisico
Het maximale kredietrisico bij vorderingen langer dan 1 jaar is € 0,9 miljoen (2021: € 1,0 miljoen). Vrijwel het gehele bedrag heeft betrekking op gedeeld eigendom van verkochte woningen. Rekening houdend met de gestegen waardes van het vastgoed is het risico beperkt. Het maximale kredietrisico bij vorderingen korter dan 1 jaar is € 53,2 miljoen (2021: € 83,2 miljoen). In dit bedrag is voor € 43,7 miljoen (2021: € 42,9 miljoen) aan vooruitbetaalde kosten aan VvE's opgenomen. Dit bedrag is gespreid over verschillende VvE's. In de reglementen van VvE's staat dat bedragen niet zonder besluitvorming voor andere doeleinden kunnen worden opgenomen. Het kredietrisico is gering. Het kredietrisico op liquide middelen bedraagt € 116,3 (2021: € 83,6 miljoen).

We beheersen het kredietrisico met onderstaande maatregelen:

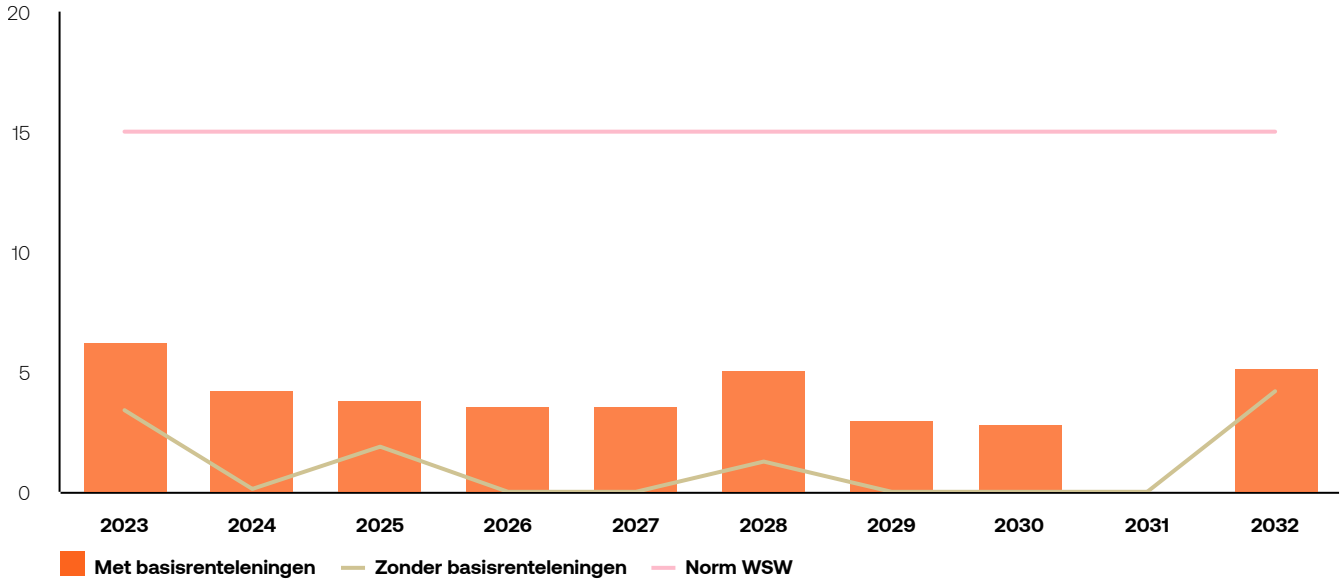
- Vorderingen worden beoordeeld op risico op oninbaarheid. Waar nodig treffen we hiervoor voorzieningen.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken. Deze banken hebben volgens ten minste twee van de drie ratingbureau's (Moody’s of Fitch of Standard & Poors) een rating van minstens A.
- De vorderingen op huurdebiteuren van € 3,4 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden verwachten we hiervoor geen grote risico’s.

Renterisico
Lieven de Key loopt renterisico over de rentedragende vorderingen, schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Lieven de Key risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden zijn er risico’s over de marktwaarde.

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

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

Ontwikkeling renterisico



Het renterisico in bovenstaande figuur is de som van de eind- en vervroegde eindaflossingen, de leningen die een renteaanpassing kennen en 50% van de basisrenteleningen die een opslagherziening kennen, gedeeld door het uitstaande leningenvolume. Lieven de Key hanteert hiervoor een norm van maximaal 15%.

Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 85,6 miljoen in 2023 en € 78,4 miljoen in 2024.

Onderverdeling bedragen renterisico in de leningenportefeuille

x € 1 miljoen	2023	2024
Renteconversie regulier	32,1	1,1
Renteconversie op de variabele roll-overleningen		
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	53,5	77,3
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden		
Stand per 31 december	**85,6**	**78,4**

Liquiditeitsrisico

Lieven de Key bewaakt de liquiditeitspositie met opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat er voldoende financiële ruimte onder de borging van het WSW beschikbaar blijft.

Lieven de Key zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen om liquiditeiten te verkrijgen.

Instellingen waarbij leningen zijn afgesloten

x € 1.000	Leningen overheid en banken
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	510.374
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	432.247
Stand per 31 december 2022	**942.620**

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang en is een structuurvennootschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de NWB zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement van één van deze banken is beperkt.

Lieven de Key ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn van tenminste € 40 miljoen. Deze risicobuffer is nodig om altijd aan onze betalingsverplichtingen op korte termijn te kunnen voldoen. Er is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet voorspelbaar zijn, zoals natuurrampen. De buffer is samengesteld uit circa € 22 miljoen liquide bankstand en € 18 miljoen rekeningcourant-kredietfaciliteit van onze huisbank BNG.

6.8 Risico's bij financiële verslaggeving

Risico's bij waardering op marktwaarde in verhuurde staat

Lieven de Key waardeert haar vastgoed in exploitatie conform de Woningwet op marktwaarde in verhuurde staat. Aangezien het hierbij gaat om een inschatting van toekomstige marktontwikkelingen, bestaat er een risico van subjectiviteit. Ons proces bij het opstellen van de marktwaarde staat echter borg voor de kwaliteit bij waarderingsvraagstukken.

Zo objectiveren we de uitkomst zo veel mogelijk:

- Taxatie: een externe taxateur taxeert jaarlijks een derde deel van de woningportefeuille. De rest van de woningportefeuille wordt intern gewaardeerd. De externe taxateur taxeert jaarlijks de volledige portefeuille van bedrijfsonroerendgoed en parkeerplaatsen.
- Organisatie: de verschillende rollen binnen het proces (portefeuillemanager, exploitatiemanagement, Bedrijfsbureau en Planning & Control) zijn bij verschillende mensen belegd.

7

Goed bestuur

Goed bestuur

Lieven de Key vindt goed ondernemingsbestuur (corporate governance) van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. We hebben duidelijke keuzes gemaakt die richting geven aan het beleid. Bij de uitwerking daarvan zijn we transparant in wat we wel en niet doen.

7.1 Governance

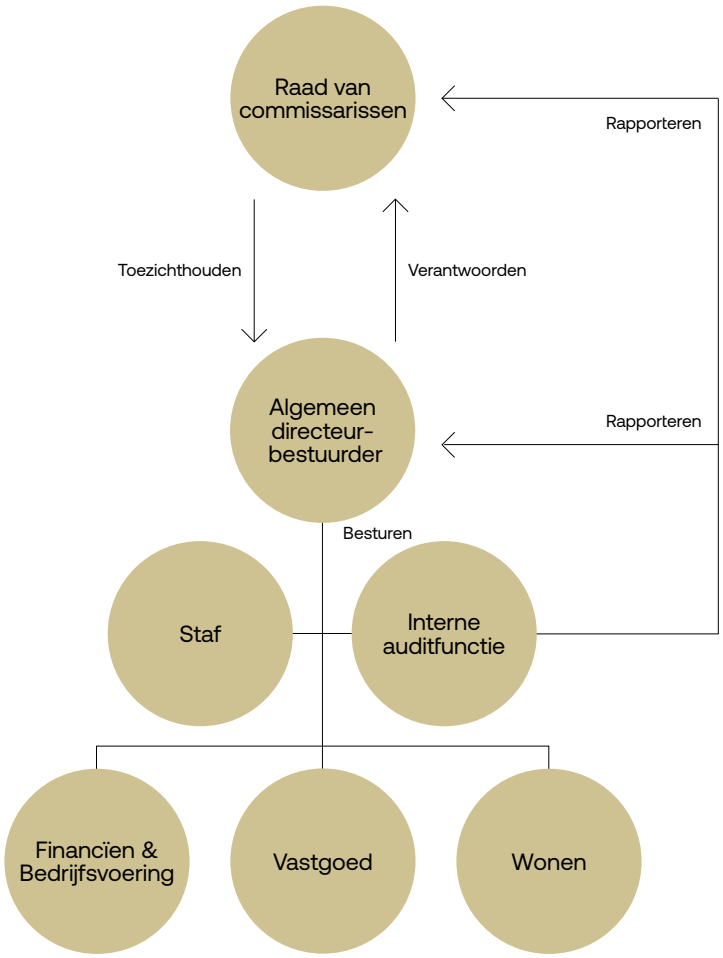
Lieven de Key onderschrijft de Governancecode woningcorporaties. Dit is geïmplementeerd en vastgelegd in onze werkwijze en in onze statuten en reglementen. De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. Lieven de Key voldoet aan alle artikelen in de code.

De man-vrouw-verdeling in het bestuur is niet van toepassing omdat we één bestuurder hebben.

Tegenstrijdige belangen
Er zijn in 2022 geen besluiten aan de raad van commissarissen voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de algemeen directeur-bestuurder spelen. Ook zijn geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de raad spelen. En er waren geen transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Lieven de Key en leden van de raad van commissarissen.

"Op alle niveaus in de organisatie leggen we uit wat relaties van Lieven de Key kunnen verwachten. De directeur legt uit aan de wethouder, de vakman aan de huurder, de programma-medewerker aan de welzijnspartners."

Governancestructuur (situatie per 31 december 2022)



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

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

Algemeen directeur-bestuurder
Karin Verdooren is sinds 1 april 2021 algemeen directeur-bestuurder van Lieven de Key.

Nevenfuncties Karin Verdooren:

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

Permanente educatie:

Karin Verdooren heeft in 2022 97 punten behaald. Totaal heeft zij in 3 jaar 256,5 punten behaald. De eis is 108 punten in 3 jaar.

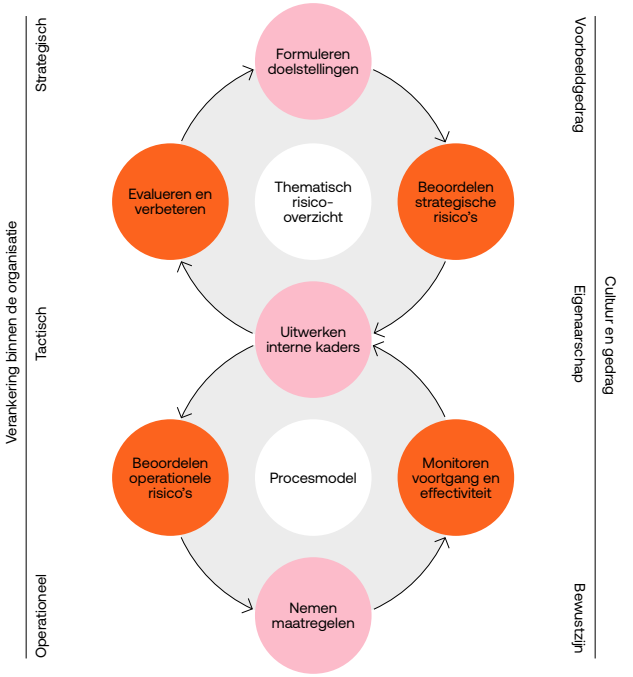
Directie
De directie van Lieven de Key werkt volgens een collegiaal model. Dit betekent onder andere dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2022 heeft de directie over 46 voorstellen een besluit genomen. Daarnaast heeft de bestuurder één bestuursbesluit genomen.

De algemeen directeur-bestuurder is voorzitter van de directie. Daarnaast bestaat de directie uit Lidy van der Schaft, directeur Wonen, Jan Kees Medik, directeur Financiën & Bedrijfsvoering en Eelco Siersema, directeur Vastgoed. Eind april 2023 startte Robert Straver als interim-directeur Wonen. Hij neemt de werkzaamheden over van Lidy van der Schaft. Eelco Siersema verricht ook werkzaamheden vanuit zijn eigen bedrijf Siersema Vastgoedadvies en Ontwikkeling. Deze vinden niet plaats in het werkgebied van Lieven de Key noch met zakenpartners van Lieven de Key.

7.2 Risicomanagement

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

Risicomanagementsysteem



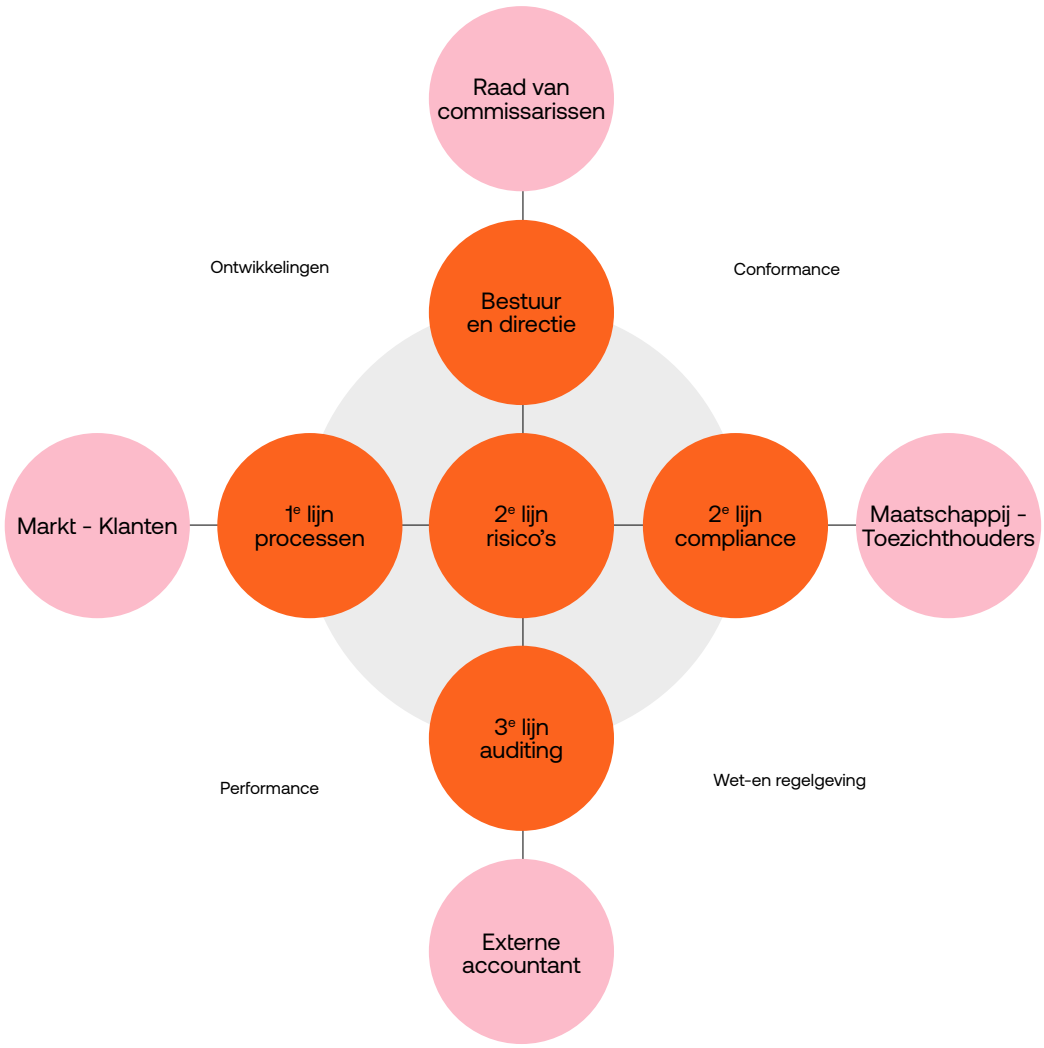
Verankering in de organisatie

Het bestuur van Lieven de Key is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de raad van commissarissen houdt hierop toezicht. Het interne systeem voor risicobeheersing en controle voor de organisatie als geheel is ingericht volgens het 3-lijnenmodel. De komende jaren werken we aan een robuuste en volwassen invulling van dat model. Dit is één van de geplande verbeteringen (zie verder 7.3).

3-lijnenmodel

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

3-lijnenmodel



1e lijn: de organisatie
De eerste lijn bestaat uit de directie, de managers en alle andere medewerkers van de organisatie. Zij zijn verantwoordelijk voor het beoordelen van risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebieden en de daarbinnen vallende projecten en processen. Ook zijn zij verantwoordelijk voor het nemen van de noodzakelijke beheersmaatregelen.

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

2e lijn: de afdelingen Interne beheersing en Bestuurszaken
De afdeling Interne beheersing heeft rondom procesmanagement en risicomanagement een coördinerende en ondersteunende rol. Daarbij horen ook de werkzaamheden gericht op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Governance en compliance is bij de afdeling Bestuurszaken ondergebracht. Op centraal niveau wordt het overzicht bijgehouden van alle relevante wetten en de corporatieregelgeving. In het bijzonder is er aandacht voor de Woningwet, de Governancecode woningcorporaties en de borging daarvan in onze statuten en reglementen.

3e lijn: de afdeling Interne auditfunctie
De Interne auditfunctie functioneert als onafhankelijke afdeling direct onder het bestuur. De Interne auditfunctie evalueert de effectiviteit van de processen van governance, risicomanagement en beheersing, veelal aangevuld met aanbevelingen voor de verbetering ervan.

Cultuur en gedrag
Risicobeheersing is een zaak van cultuur en gedrag van alle medewerkers van Lieven de Key. Iedereen levert een bijdrage vanuit de eigen rol. Met voorbeeldgedrag draagt de directie het risicomanagementstatuut uit in woord en daad. Eigenaarschap van leidinggevenden is een belangrijke succesfactor voor het beoordelen van risico's en het nemen van maatregelen.

Van alle andere medewerkers verwachten wij dat zij zich bewust zijn van risico's, die tijdig herkennen en

suggesties doen voor verdere beheersing daarvan. We hebben veel aandacht voor organisatieontwikkeling en de manier waarop we samenwerken. We bieden een veilige omgeving om risico's en dilemma's actief bespreekbaar te maken, waar ruimte is voor reflectie en tegenkracht gewaardeerd wordt.

7.3 Verbeteringen in het risicomanagementsysteem

Lieven de Key bekijkt periodiek mogelijkheden voor verbetering van het risicomanagementsysteem. Daarbij betrekken we aanbevelingen vanuit externe onderzoeken zoals de beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties en het WSW en de managementletter van onze externe accountant. In 2022 hebben we het strategisch risicomanagementproces doorlopen (zie verder 7.4).

Ook was er vanuit de 2e lijn aandacht voor de risico's op operationeel niveau. Voor de periodieke actualisatie en verbetering van onze (kern)processen hebben we een Best Practice ontwikkeld, waarbij we nu ook de belangrijke risico's en relevante beheersmaatregelen in kaart brengen. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking van ons Risk Control Framework.

De komende jaren willen we toegroeien naar een robuuste en volwassen invulling van de drie lijnen binnen de organisatie. Om de gewenste situatie te bereiken, maken we een plan van aanpak. Onderdeel daarvan is het creëren van eigenaarschap en het borgen van een aantal interne controles in de 1e lijn. Op basis van deze rolverdeling actualiseren we vervolgens het risicomanagementstatuut.

7.4 Voornaamste risico's en onzekerheden

Voor het inventariseren van risico's gebruikt Lieven de Key een thematisch risico-overzicht. Conform ons risicomanagementstatuut hebben we eind 2021 onze strategische risico-inventarisatie herijkt en een beoordeling uitgevoerd op kans, impact en de huidige mate van beheersing. Op basis daarvan hebben we de belangrijkste risico's geselecteerd.

De 7 strategische risico's

Het risico dat ...	Status risico
1. de **dienstverlening** van Lieven de Key niet goed aansluit bij de behoeften, wensen en verwachtingen van huurders.	Gedeeltelijk beheerst
2. de **huidige kwaliteit en samenstelling van de portefeuille** het realiseren van ambities bemoeilijkt, inclusief de duurzaamheidsopgave.	Gedeeltelijk beheerst
3. Lieven de Key geconfronteerd wordt met **criminaliteit** die het samenleven in de wijken ontwricht en de (rechts)positie van de organisatie en haar medewerkers schaadt.	Beheersing op orde
4. de **lokale politiek** wisselende kortetermijnbesluiten neemt die Lieven de Key in het realiseren van haar opgave in de weg kunnen zitten.	Gedeeltelijk beheerst
5. Lieven de Key **onvoldoende gekwalificeerde collega's** kan opleiden of aantrekken om de ambities te kunnen realiseren.	Beheersing nagenoeg op orde
6. het **aantal kwetsbare bewoners** in complexen en woningen van Lieven de Key toeneemt en de leefbaarheid onder druk zet.	Beheersing nagenoeg op orde
7. Lieven de Key geconfronteerd wordt met inbreuken op de beschikbaarheid, **integriteit** en vertrouwelijkheid **van ICT-systemen en daarin opgeslagen data**.	Gedeeltelijk beheerst

Risicobereidheid

Om onze koers te realiseren streven wij naar een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen. We trekken de grens wanneer bijvoorbeeld onze financiële continuïteit of reputatie in het geding komt. Als leidraad voor het al dan niet nemen van aanvullende beheersmaatregelen hanteren we per categorie de risicobereidheid zoals toegelicht in onderstaande tabel. Verder concretiseren als we de impact van risico's als onacceptabel kwalificeren, is een geplande verbetering binnen ons risicomanagementsysteem.

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

Maatregelen ter beheersing van de risico's
De geselecteerde risico's hebben we verder uitgewerkt om te komen tot specifieke uitspraken over risicobereidheid en een risicostrategie. Op basis daarvan hebben we de bestaande en aanvullende beheersmaatregelen in kaart gebracht. We monitoren periodiek de implementatie en uitvoering van de maatregelen en rapporteren de voortgang daarvan aan de directie en de RvC.

Eind 2022 hebben we een onderbouwde inschatting gemaakt van de voortgang van het implementatieplan en het verwachte effect daarvan. De status van de risicobeheersing is weergegeven in bovenstaande tabel. Om de risicobeheersing verder op orde te krijgen, blijven we monitoren dat de aanvullende maatregelen daadwerkelijk geïmplementeerd en uitgevoerd worden.

In deze paragraaf zijn geen risico's opgenomen met betrekking tot:

- de financiële positie: risico's en onzekerheden met impact op resultaten en/of de financiële positie zijn benoemd in hoofdstuk 6 Financiële continuïteit.
- de financiële verslaggeving: indirect valt het risico data-integriteit onder de risico's die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving.
- wet- en regelgeving: indirect valt het risico (lokale) politiek onder risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels.

Op tactisch en operationeel niveau zijn dergelijke risico's in beeld. Bovendien zijn ze ook nadrukkelijk onderdeel van de audits en toetsingen door de Interne auditfunctie (zie 7.6) en de controles van de externe accountant. Zowel de Interne auditfunctie als de externe accountant rapporteren hun bevindingen en aanbevelingen aan de directie en de RvC. Zij houden vervolgens toezicht op de opvolging van de aanbevelingen en verbeteracties.

7.5 Wet- en regelgeving

Lieven de Key werkt binnen de kaders van de wet en de algemene opvatting van goed bestuur. We zorgen ervoor dat de uitwerking van de Woningwet en de Governancecode in onze interne kaders actueel blijft en we evalueren periodiek in hoeverre aanpassingen nodig zijn. In 2022 zijn waar nodig onze reglementen geactualiseerd.

Privacy
Lieven de Key verwerkt persoonsgegevens, bijvoorbeeld in een verhuurdossier. De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) vereist dat we de juiste maatregelen nemen om die persoonsgegevens te beschermen. Vanuit de processen werken we om de toepassing van de AVG verder te implementeren en aan te scherpen. In 5.5 lichten we dat toe.

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

Wij hebben een overzicht van onderwerpen die fraudegevoelig zijn. Het gaat om risico's gerelateerd aan onze medewerkers, bijvoorbeeld bij het verrichten van betalingen, indienen van declaraties of diefstal van bedrijfsmiddelen. Het gaat ook om risico's gerelateerd aan derden, zoals bij projectontwikkeling, woningtoewijzing, onderhoud of vastgoedtransacties. Fraude kan ook plaatsvinden door een huurder, denk aan onrechtmatige bewoning. Dit noemen we woonfraude en behandelen we in hoofdstuk 2 Onze bewoners.

Ter preventie van frauderisico's en ter sturing van de primaire en secundaire processen hebben we een stelsel van administratief-organisatorische maatregelen en interne beheersingsmaatregelen. Denk daarbij aan inkoopbeleid, waaronder ook de aanbesteding van projectontwikkeling en onderhoud valt. In de operationele bedrijfsprocessen zijn diverse specifieke beheersmaatregelen geïmplementeerd om fraude te voorkomen. We schakelen bijvoorbeeld een onafhankelijke kostendeskundige in bij

de aanbesteding van projectontwikkeling en onderhoud of een externe taxateur bij vastgoedtransacties. Verder zijn procedures ingesteld voor de screening van personeel in kwetsbare functies en voeren we interne controles uit op ontvangsten en betalingen.

7.6 Interne auditfunctie

De Interne auditfunctie voert audits, toetsingen en reviews uit.

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

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

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

8

Verbindingen

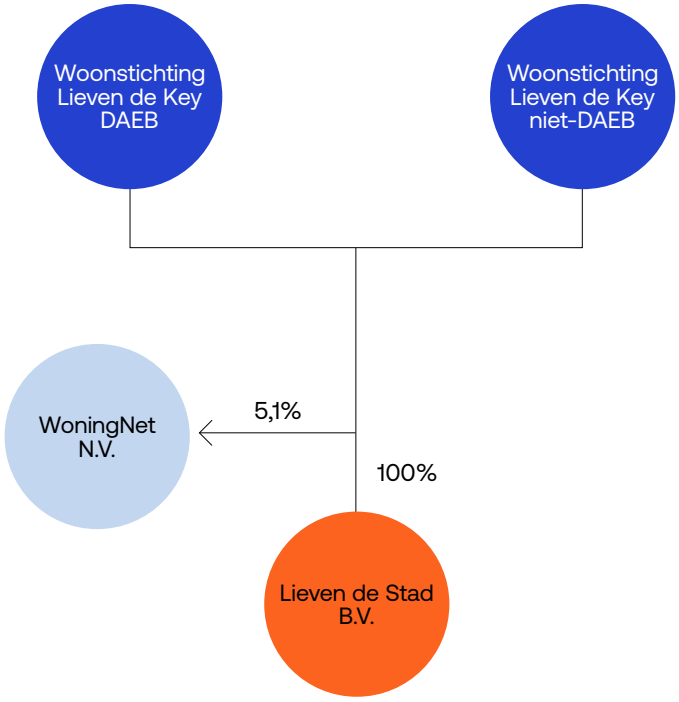
Verbindingen

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

8.1 Afbouw risico's in de verbindingen

In 2022 zijn in de verbinding De Principaal B.V. de risico's verder afgebouwd. De grondpositie in gemeente Ouder-Amstel is als gevolg van de verkoopovereenkomst uit 2014 in 2022 daadwerkelijk geleverd aan een derde partij en financieel afgewikkeld. Daarmee is het risico verder afgebouwd. Zo werken we gestaag door aan de gewenste verbindingenstructuur.

Gewenste verbindingenstructuur Lieven de Key



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

- VOF Ibba: Ik bouw betaalbaar in Almere (Ibba) heeft een continue stroom van verkoop van kavels en aflossingen van hypotheken. Na de afbouw van deze regelingen wordt de entiteit ontbonden. Met de ontvangen gelden lossen we externe leningen af.
- Beurs van Berlage: We streven ernaar ons belang in de Beurs van Berlage af te stoten. Dit heeft in 2022 niet in een verkoop geresulteerd. We blijven nieuwe mogelijkheden onderzoeken de komende periode.
- Stichting Loods 6: Op 25 april 2023 heeft de Aw akkoord gegeven op overgang van de verbinding Stichting Loods 6, wat inhoudt dat Lieven de Key terugtreedt uit de stichting. Op 7 juni 2023 is dit geëffectueerd en heeft Stichting Loods 6 nieuwe

bestuurders en nieuwe statuten. Dit heeft een daling van het geconsolideerd eigen vermogen van Lieven de Key tot gevolg van circa € 43,6 miljoen euro in 2023.

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

8.2 Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

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

De drie stichtingen

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

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

Sekrepatu heeft in 2022 slechts gedeeltelijk aan haar rente- en aflossingsverplichtingen aan SFS kunnen voldoen. De twee over 2021 verschuldigde termijnen zijn in 2022 ontvangen. De over 2022 verschuldigde termijnen zijn nog niet voldaan. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt eind 2022 € 9,55 miljoen.

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

In 2022 heeft SFS conform de leningsovereenkomst een bedrag van € 133.500 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald voor aflossing en rente over 2022. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij is eind 2022 nog € 3,25 miljoen.

Extra voorziening
Sekrepatu kampt met een negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten door structurele leegstand en door grote betalingsachterstanden. De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief en deze situatie is door de corona-epidemie verder verslechterd. Ook de komende periode zijn de aflossingen van Sekrepatu aan SFS onzeker. De houdstermaatschappijen van de corporaties hebben elk een extra voorziening getroffen om uitstel van deze aflossingen te overbruggen. De voorziening bij Lieven de Stad B.V. bedraagt in totaal € 3,25 miljoen.

In 2022 is het gesprek met Sekrepatu voortgezet over de weg naar volledige lokale zelfstandigheid van Sekrepatu, zowel op het gebied van governance als financiering. Bij de start van dit gesprek in 2021 is hiervoor een termijn van maximaal vijf jaar afgesproken.

8.3 Waardering en risico's

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

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

Deelname aan organisaties
Eind 2022 is Lieven de Key vertegenwoordigd in of aangesloten bij de volgende organisaties:

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

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

8.4 Deelnemingen en verbindingen

In onderstaande tabel staan de belangrijkste cijfers per verbinding, zoals opgenomen in de betreffende jaarrekening van de deelneming of verbinding rekening houdend met de waarderingsgrondslagen van Lieven de Key. Het aandeel van Lieven de Key is in de eerste kolom weergegeven. De vestigingsplaats van de deelneming of verbinding staat in de Lijst van kapitaalbelangen bij de paragraaf Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2022.

Overzicht deelnemingen en verbindingen

x € 1.000

Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in de consolidatie)	**Aandeel**	**Eigen vermogen per 31-12-2022**	**Leningen* per 31-12-2022[1]**
Lieven de Stad B.V.	100,0%	450.578	4.000
Driedee B.V.	100,0%	18.299	-
De Principaal B.V.	100,0%	-40.802	-
De Beurs van de Key B.V.	100,0%	-2.941	-
Monumenten De Key B.V.	100,0%	261	-
Stichting Loods 6	**[2]	43.645	-
Andere deelnemingen (niet opgenomen in de consolidatie)			
Woningnet N.V.	5,1%	4.491	-
Coöperatie Smart Finance B.V.	-	471	-
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	35,41%	10.808	-
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25,0%	908	-
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	25,0%	1.739	-
Beurs van Berlage Café B.V.	25,0%	1.059	-
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	25,0%	15.879	-
Overige verbindingen			
Stichting Brasa	33,33%	172	-
Stichting Financiering Sekrepatu	33,33%	247	-
Stichting Kences, Kenniscentrum Studentenhuisvesting	11,10%	159	-

1) Leningen verstrekt door Woonstichting Lieven de Key

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

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

8.5 Verklaring bestuur

Wij waren in 2022 uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). Wij houden ons aan de Governancecode.

Amsterdam, 19 juni 2023

Karin Verdooren

9

Verslag van de raad van commissarissen

Verslag van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Lieven de Key. De leden staan het bestuur met deskundig advies terzijde, zowel gevraagd als ongevraagd. Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht. Naast de vergaderingen blijft de raad ook door excursies en bijeenkomsten op de hoogte van de dagelijkse gang van zaken en de projecten van Lieven de Key.

9.1 Ruimte voor verbetering

Er ligt een enorme opgave voor de sector om meer woningen te realiseren en bestaande woningen te verduurzamen. Lieven de Key voelt die verantwoordelijkheid en draagt bij waar mogelijk. Zodat we starters én trouwe huurders letterlijk en figuurlijk niet in de kou laten zitten. Er is veel bereikt, maar er is ook nog ruimte voor verbetering.

Nieuwbouw helpt om de woningnood te bestrijden. Bijvoorbeeld Lieven, met in totaal maar liefst 1.200 woningen. Dit najaar waren we met de raad van commissarissen bij het openingsfeest na oplevering van het laatste deelproject. We zijn onder de indruk van de uitstraling, de duurzaamheid en de kwaliteit. Hier willen starters graag wonen. En we bespeuren een hoge mate van collectieve trots bij alle medewerkers die betrokken waren bij de realisatie van dit woonconcept. Dat vraagt om meer, en dat komt eraan: eind 2022 waren bijna duizend woningen in aanbouw op diverse plekken in de stad.

Daarnaast investeert Lieven de Key steeds gerichter in de verbetering van bestaand bezit. Zulke verbeter-projecten vragen nogal wat van de organisatie en van de bewoners. Wat dat betreft is renoveren een graadje ingewikkelder dan nieuwbouw. Afgelopen jaar is het meerjarenonderhoudsplan goedgekeurd, waarmee is geregeld dat Lieven de Key in 2028 bijna geen woningen met energielabel E, F of G meer heeft. De gezonde financiële positie van Lieven de Key biedt hiervoor de benodigde investeringsruimte.

De dienstverlening aan bewoners vergt nog steeds extra aandacht. Dit vereist verbetering bij de interne bedrijfsprocessen en met project BEST is daarvoor een flinke slag geslagen. Met de implementatie van een nieuw ERP-systeem zijn werkprocessen beter op elkaar afgestemd. Met als resultaat dat nu alle relevante informatie over een woning en de bewoners goed vindbaar is. BEST heeft in 2022 veel capaciteit gevraagd van medewerkers. Nu het is afgerond geeft dat ruimte voor verdere focus op de dienstverlening aan woonstarters en trouwe huurders. De KWH-scores voor klanttevredenheid over verhuur en onderhoud zijn voldoende, maar moeten en kunnen veel beter. Als raad van commissarissen houden we nauwgezet de vinger aan de pols bij de diverse verbeteracties die daarvoor in gang zijn gezet.

De raad van commissarissen wil alle medewerkers bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar. Het was een jaar met enkele grote incidenten zoals de brand in Riekerhaven. De raad heeft er veel respect voor hoe dit is opgepakt en hoopt dat we ook komend jaar op ze mogen rekenen. Zoals Lieven de Key mag rekenen op onze denkkracht om steeds verder te verbeteren met het oog op de volkshuisvestelijke doelen.

Hans Amman
Voorzitter RvC

Amsterdam, 19 juni 2023

9.2 Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) van Lieven de Key streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling naar geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Dit is opgenomen in de profielschets van de raad en hier wordt actief op gestuurd. De RvC van Lieven de Key bestond eind 2022 uit zes personen (drie mannen en drie vrouwen). De raad had daarnaast in 2022 een trainee van de leergang De aankomende commissaris. Grietje Doevendans heeft meegedaan met de vergaderingen van de raad en de commissies.

Samenstelling raad van commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboorte-jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
De heer prof. dr. H. M. Amman	• Voorzitter RvC • Lid Remuneratiecommissie	1957	2018	2025	2e
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	• Vicevoorzitter RvC • Voorzitter Remuneratiecommissie • Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1956	2016	2023	2e
De heer ir. K. Lammers MCM	• Lid RvC • Voorzitter Commissie Vastgoed & Wonen	1961	2022	2026	1e
Mevrouw E. Stomphorst	• Lid RvC • Lid Auditcommissie	1979	2017	2024	2e
Mevrouw dr. J.D. Hooi	• Lid RvC • Lid Commissie Vastgoed & Wonen • Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade	1965	2021	2024	1e
De heer drs. R.N. Nurmohamed RA	• Lid RvC • Voorzitter Auditcommissie	1966	2021	2024	1e

Wijzigingen

Per 21 juni 2022 is Kees Lammers benoemd als lid van de raad. Een extern bureau heeft de selectie- en benoemingsprocedure begeleid. Op basis van het teamprofiel van de RvC is een specifiek profiel opgesteld. De vacature is openbaar gemaakt via de websites van Lieven de Key en het bureau en op online vacaturesites. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven op de benoeming.

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

Beroepen en nevenfuncties

In de volgende tabel staat een overzicht van de beroepen en nevenfuncties van de zes RvC-leden in 2022. De functies die meetellen voor het aantal toegestane commissariaten en bestuursfuncties volgens de Wet bestuur en toezicht zijn gemarkeerd met een *. Het toegestane aantal wordt niet overschreden.

“Hier willen starters graag wonen.”

Beroepen en nevenfuncties leden raad van commissarissen

Naam	Beroep	Nevenfuncties 2022
Hans Amman	Faculteitshoogleraar Faculteit Economie en Bedrijfskunde, Universiteit van Amsterdam	• Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Health and Technology Institute (AHTI) (q.q.) • Lid bestuur Stichting Folia Civitatis (q.q.) • Lid Raad van Commissarissen UvA Ventures Holding (q.q.) • Lid Raad van Commissarissen AMC Ventures Holding (q.q.) • Hoofdredacteur van het wetenschappelijke tijdschrift Computational Economics, Springer International Publishing (q.q.) • Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Nieuw Unicum Zandvoort (tot juli 2022) • Lid Raad van Toezicht 's Heeren Loo* • Lid Kascontrolecommissie Stichting Vrienden van het Herseninsituut Amsterdam (q.q.) • Voorzitter Raad van Toezicht (a.i.) Research Centre for Longevity Risk (per 1-1-2023) (q.q.) • Lid Raad van Advies VU mc Participaties BV (per 1-1-2023) (q.q.)
Ruth Kervezee	-	• Lid Adviesraad DUO • Voorzitter Raad van Toezicht ASKO (Amsterdamse Stichting voor Katholiek, Protestants-Christelijk en Interconfessioneel Onderwijs)
Esther Stomphorst	Partner bij Whyz Executive Search	geen
Jurenne Hooi	Jurenne D. Hooi Adviesbureau	• Lid Raad van Toezicht Stichting Doen • Voorzitter Raad van Toezicht Swazoom, Amsterdam • Lid Raad van Toezicht Cordaan Amsterdam* • Lid Raad van Toezicht Ouder en Kind teams, Amsterdam* • Voorzitter Raad van Toezicht Mental Health Caribbean (Bonaire, Saba, St Eustatius) • Lid Raad van Toezicht Stichting ONSbank, Amsterdam • Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Museum • Lid Raad van Advies TechMeUp • Lid Raad van Advies Purpose
Rashied Nurmohamed	Eigenaar NGIS BV Management Advies Toezicht, Hoofddorp	• Lid Raad van Toezicht Cliëntenbelang, Amsterdam • Lid Raad van Toezicht ANBO, Woerden • Lid Raad van Toezicht Ons Tweede Thuis • Lid Raad van Toezicht mbo Rijnland • Lid Raad van Toezicht Omroep ZWART • Lid Raad van Toezicht Hogeschool van Amsterdam (HvA) (per 1-1-2023)
Kees Lammers	Eigenaar K. Lammers Management en Organisatie (directeur Huisvestingsontwikkeling UvA)	geen

9.3 Kaders en informatievoorziening

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

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

De RvC toetst aan de hand van deze kaders of Lieven de Key de opgaven voor de volkshuisvesting heeft

gehaald. De raad ontvangt rapportages over de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De raad is betrokken bij de opzet van de rapportages. Daarnaast heeft de algemeen directeur-bestuurder de raad via rapportages geïnformeerd over de werkzaamheden van de geschillencommissie en over het thema integriteit.

Transparantie, integriteit, procesbeheersing en risicomanagement zijn belangrijke thema's in het toezicht. Eenmaal per jaar bespreekt de voltallige raad de (financiële) risico's, buiten aanwezigheid van de bestuurder, met de manager Planning & Control, de manager Interne auditfunctie en de risicomanager.

Om een antwoord te krijgen op de vraag in hoeverre Lieven de Key in 2022 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2022 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover aan de auditcommissie is gerapporteerd. Vooraf is het auditjaarplan afgestemd met de auditcommissie.

De raad blijft graag op de hoogte van de dagelijkse gang van zaken en de projecten van Lieven de Key. In oktober vond een excursie plaats. Dit keer werden verschillende projecten en complexen in Nieuw-West bekeken en toegelicht, waaronder het net opgeleverde Lieven met 1.200 woningen voor starters. Leden van de raad hebben ook de interne themabijeenkomsten Lieven Leert bijgewoond, de housewarming van twee nieuwe complexen in West (Startblok Wormerveerstraat en DC Van Hall) en het Lieven-festival bij de officiële opening van complex Lieven. Tijdens een tweedaagse bijeenkomst is ook een kijkje in de praktijk genomen, dit keer bij collega-corporatie Woonstad Rotterdam.
De bestuurder en medewerkers namen ons mee en gaven een toelichting waar zij mee bezig zijn.

9.4 Werkwijze en overlegstructuur

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

De remuneratiecommissie adviseert de raad over taken, prestatieafspraken, de beloning van de algemeen directeur-bestuurder van Lieven de Key en het beloningsbeleid van de RvC. De commissie voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de algemeen directeur-bestuurder. De commissie is hiervoor driemaal bijeengekomen: aan het begin van het jaar voor het beoordelingsgesprek met de bestuurder en daarna twee voortgangsgesprekken. Daarnaast spreekt de voorzitter van de RvC de bestuurder om de vergaderingen voor te bereiden en is er regelmatig tussentijds overleg. De commissie heeft dit jaar ook afzonderlijk gesprekken gevoerd met elk van de directieleden gevolgd door een gezamenlijk overleg met de directieleden, inclusief de bestuurder. Het voornemen is dit jaarlijks te doen.

De commissie Vastgoed & Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen en verhuurbeleid. In 2022 hebben zes vergaderingen plaatsgevonden. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2022 bijzondere aandacht besteed aan investeringen in bestaande bouw, de relatie met de huurders, acquisitiemogelijkheden in relatie tot de portefeuillestrategie en de impact van stijgende bouw(materialen)kosten en de oorlog in Oekraïne op de investeringsprojecten. De laatste vergadering van het jaar vond plaats op locatie in de Houthaven, waar de vier projecten van Lieven de Key zijn bekeken.

De auditcommissie heeft in 2022 zes keer vergaderd met de algemeen directeur-bestuurder, de directeur Financiën & Bedrijfsvoering en de manager Planning & Control. Bij de voorbereiding van de jaarstukken en de managementletter waren de externe accountants aanwezig. Bij de bespreking van de auditrapportages was de manager Interne auditfunctie aanwezig en twee keer per jaar sluit de risicomanager aan. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de managementrapportages, risicomanagement, procesverbetering, interne organisatie, voortgang van de verbeterpunten (o.a. uit de managementletter), privacy, de visie op digitalisering en het nieuwe ERP-systeem.

Vergaderingen en besluitvorming RvC
In 2022 heeft de RvC zes keer vergaderd, waaronder ook een tweedaagse bijeenkomst die grotendeels werd besteed aan strategische thema's en een excursie. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. De RvC heeft in 2022 20 besluiten goedgekeurd:

- (Meerjaren)begroting 2023-2027, jaarplan 2023, jaarstukken 2021 van Lieven de Key en Lieven de Stad.
- Projecten en investeringen: Houthaven (80 sociale huurwoningen), This (aankoop 76 sociale huurwoningen), investeringen groot onderhoud/ duurzaamheid Loods 6, verbeterproject Westzaanstraat (40 woningen), Zeevaartschool (transformatie naar 40 woningen), John Franklinstraat (verbeterproject), Johan Greivestraat (sloop en nieuwbouw van 135 sociale huurwoningen), K-flats (buurtovereenkomst Amsterdamse warmtemotor en aansluiting op stadswarmte).
- Governance: treasuryjaarplan, jaarlijkse limieten, benoeming commissaris, beloning RvC, actualisatie (financiële) statuten en reglementen, aangepaste statuten Stichting Loods 6.

Inhoudelijk toezicht
De omgeving waarin wij werken blijft sterk in beweging. Dit stelt Lieven de Key steeds voor nieuwe grote

uitdagingen. Er is in Amsterdam een enorme vraag naar meer woningen, naar duurzame woningen en naar een eerlijke verdeling van betaalbare woningen. Lieven de Key speelt hierop in met een sterke positionering, nieuwbouw, verbetering van bestaand bezit en met aanpassingen van de organisatie.

Lieven de Key heeft in 2015 een sterke koers met een duidelijke keuze voor woonstarters neergezet. Deze koers heeft de afgelopen jaren zijn vruchten afgeworpen en er is veel tot stand gebracht. Het is nu tijd om om ons heen te kijken wat er allemaal op ons af komt en te bezien waar aanscherping van de strategie nodig is. Duidelijk is dat starters het nog steeds moeilijk hebben op de woningmarkt en dat de focus op deze groep overeind blijft. De raad benadrukt dat daarnaast de positie van de trouwe huurders en de dienstverlening aan de huurders belangrijke thema's zijn. Hieraan wordt regelmatig aandacht besteed. De raad heeft hierover ook gesproken met het bestuur van huurdersvereniging Arcade. Het is belangrijk dat Lieven de Key in verbinding blijft met de huurders en onnodige zorgen wegneemt.

De gekozen koers is verankerd in het beleid en biedt een goede uitvalsbasis voor de voortdurende dynamiek op de sociale woningmarkt. De omvangrijke nieuwbouwportefeuille draagt bij aan het verstevigen en zichtbaar maken van de koers en de keuze voor woonstarters. Er is hierbij steeds aandacht voor het blijven voldoen aan alle ratio's. Er wordt steeds meer geïnvesteerd in het bestaande bezit. Dit is mede mogelijk door afschaffing van de verhuurderheffing. Maar stijgende bouw(materialen)kosten en de opgave in de verduurzaming maken dit niet gemakkelijk.

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

Regelmatig besprak de raad onderwerpen rond volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij was specifiek aandacht voor de projectenportefeuille, onderhoud van de bestaande voorraad en verbeterprojecten, het nieuwe ERP-systeem en de relatie en communicatie met de huurders. Ook kwamen onderwerpen aan de orde die leven bij gemeenten waarin Lieven de Key werkzaam is, bij huurders en bij andere belanghebbenden. De raad heeft zich in een aantal onderwerpen verder verdiept op basis van presentaties door de betrokken medewerkers van Lieven de Key. Dit betrof met name energietransitie en duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Tijdens de tweedaagse bijeenkomst is met een externe inleider gekeken naar de opgaven in de volkshuisvesting zoals we die vandaag de dag kennen en zoomden we in op de veerkracht van Amsterdamse wijken.

Overleg met belanghebbenden
Een delegatie van de RvC heeft in 2022 twee keer gesproken met de ondernemingsraad. Daarnaast heeft de voorzitter enkele malen contact gehad met de voorzitter van de ondernemingsraad. De gesprekken gingen onder andere over het nieuwe ERP-systeem, de energiecrisis, de organisatie, de samenwerking met de bestuurder, hybride werken, sociale veiligheid en de werving van een nieuwe commissaris.

De twee commissarissen die op voordracht van Arcade zijn benoemd, onderhouden contact met het bestuur van Arcade. Dit heeft in 2022 twee maal plaatsgevonden. Daarnaast heeft de voltallige RvC twee keer gesproken met het bestuur van Arcade. De gesprekken gingen onder andere over de samenwerking, het onderzoek van Arcade naar de dienstverlening aan bewonerscommissies, de adviezen die zijn uitgebracht en de brand in Riekerhaven.

In december nodigde Lieven de Key toezichthouders van de Autoriteit wonen en het WSW uit voor een werkbezoek. De RvC-voorzitter en de voorzitter van de auditcommissie waren hierbij aanwezig. Er werden enkele projecten bekeken en er waren gesprekken.

Externe accountant
In februari is gesproken met accountant KPMG over de managementletter. Bij de vergadering in juni was KPMG aanwezig voor overleg over de jaarrekening 2021. Dit gesprek vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van bestuur en directie. In december is de samenwerking met de accountant geëvalueerd met de auditcommissie. KPMG heeft naast de reguliere werkzaamheden voor de controle van de jaarrekening en de dVi-staten geen andere werkzaamheden verricht.

9.5 Kwaliteit van de raad van commissarissen

Zelfevaluatie
Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie over zijn eigen functioneren, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur aan de orde komen. In december heeft de raad het functioneren in 2022 geëvalueerd. De evaluatie vond plaats onder externe begeleiding. Voorafgaand aan de zelfevaluatiesessie spraken de commissarissen, bestuurder en bestuurssecretaris met de begeleider over de verschillende aspecten van het functioneren van de RvC en het samenspel met de bestuurder. Het resultaat van die gesprekken is weergegeven in een document op basis waarvan de onderwerpen zijn bepaald die in de sessie zijn uitgediept.

De RvC is positief over het eigen functioneren en het samenspel met de bestuurder. RvC en bestuurder hebben over het algemeen hetzelfde beeld van waar de organisatie staat, wat bijzondere aandacht vraagt en waar de actualisatie van de strategische koers heen zou moeten gaan. De raad wordt tijdig betrokken bij belangrijke zaken die zijn goedkeuring behoeven. En is goed in staat de vinger aan de pols te houden.

Er zijn ook verbeterpunten en aanbevelingen. De druk op de agenda van de vergaderingen blijft een aandachtspunt.

Integriteit en onafhankelijkheid
De leden van de RvC voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid. Enkele commissarissen kunnen door hun beroep of nevenfuncties te maken krijgen met (een schijn van) belangenverstrengeling in de zin van de Governancecode. Als dat nodig is, kunnen commissarissen gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. Ter illustratie twee voorbeelden: Jurenne Hooi is lid van de raad van toezicht van Cordaan, een zorgorganisatie die een aantal panden van Lieven de Key huurt. Hierover zijn bij haar benoeming afspraken gemaakt en vastgelegd. In 2022 is Rashied Nurmohamed toegetreden tot de raad van toezicht van Ons Tweede Thuis. Vooraf heeft een uitgebreide afstemming plaatsgevonden over mogelijke raakvlakken en zijn afspraken schriftelijk vastgelegd.

Permanente educatie
In het kader van de regels voor permanente educatie moet elke commissaris elk jaar minimaal 5 PE-punten halen Bij aantreden gedurende het jaar is het aantal punten naar rato en extra punten uit het voorgaande jaar kunnen worden meegenomen. De leden van de RvC voldoen aan de eis.

Lieven de Key faciliteert individuele opleidingen van commissarissen. In februari 2022 heeft een gezamenlijke educatieactiviteit met andere Amsterdamse raden van commissarissen plaatsgevonden waarmee 2 PE-punten zijn behaald.

PE-punten van de leden van de raad van commissarissen

Naam	PE-punten 2022	PE-punten 2021	Totaal
Hans Amman	9	7	16
Ruth Kervezee	12	5	17
Esther Stomphorst	0	18	18
Jurenne Hooi	5	7	12
Rashied Nurmohamed	9	13	22
Kees Lammers	2	n.v.t.	2

9.6 Werkgeversrol bestuurder

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

9.7 Verantwoording honorering RvC en bestuurder

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing op Lieven de Key. Niet alleen de topfunctionarissen zijn hieraan gebonden maar ook de toezichthouders. Vanuit de WNT gelden individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima. Voor 2022 is de maximale vergoeding voor RvC-leden vastgesteld op € 21.600. Voor de voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van € 32.400.

De RvC volgt de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze bedragen liggen onder de normbedragen van de WNT en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften van de WNT. Voor 2022 is de beroepsregel aangepast en zijn de hoogste drie klassen samengevoegd. Voor de RvC van Lieven de Key betekende dit dat het maximum van de beroepsregel lager was dan het jaar daarvoor. De RvC heeft ervoor gekozen de beroepsregel te blijven volgen en de vergoeding te verlagen.

In 2022 was de vergoeding voor leden van de RvC € 17.280 per jaar en voor de voorzitter € 25.900 per jaar (klasse H, exclusief btw). De totale beloning van de RvC ging van € 120.150 in 2021 (exclusief btw) naar € 103.660 (exclusief btw) in 2022. Lieven de Key heeft de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Het voor Lieven de Key toepasselijke bezoldigings-maximum voor de bestuurder is in 2022 € 216.000. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigings-maximum woningcorporaties. In 2022 bedroeg de beloning € 202.230. Er zijn geen variabele componenten. De algemeen directeur- bestuurder heeft geen persoonlijke leningen of garanties en dergelijke gekregen. De pensioenregeling is volgens de cao.

Onze jaarrekening van 2022,

Inhoudsopgave

Geconsolideerde balans	74
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	76
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	77
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2022	79
Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2022	97
Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	121
Enkelvoudige balans	130
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022	132
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2022	133
Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2022	135
Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022	144
Enkelvoudige gescheiden balans	151
Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2022	153
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2022	154
Overige gegevens	156
Controleverklaring van de onafhankeijke accountant	157

Geconsolideerde balans
per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)

Activa

	Bedragen x € 1.000	2022	2021
	Vaste activa		
	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	5.365.297	5.824.279
1.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	990.048	1.097.832
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	104.881	114.617
		6.460.226	**7.036.728**
	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30.160	35.273
	Financiële vaste activa		
3.1	Andere deelnemingen	8.705	9.729
3.2	Latente belastingvorderingen	34.682	41.040
3.3	Overige vorderingen	957	983
		44.344	**51.752**
	Totaal van vaste activa	**6.534.730**	**7.123.753**
	Vlottende activa		
	Voorraden		
4.1	Overige voorraden	4.092	28.069
		4.092	**28.069**
	Vorderingen		
5.1	Huurdebiteuren	3.409	2.591
5.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.212	12.783
5.3	Overige vorderingen	10.809	8.103
5.4	Overlopende activa	44.831	59.732
		70.261	**83.209**
6.0	Liquide middelen	116.289	83.612
	Totaal van vlottende activa	**190.642**	**194.890**
	TOTAAL VAN ACTIVA	**6.725.372**	**7.318.643**

Passiva

	Bedragen x € 1.000	2022	2021[1]
	Groepsvermogen		
7.1	Eigen vermogen	5.658.821	6.264.964
7.2	Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-	-
	Totaal van groepsvermogen	**5.658.821**	**6.264.964**
	Voorzieningen		
8.1	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	36.120	8.880
	Voorziening andere deelnemingen	-	48
8.2	Overige voorzieningen	1.909	923
	Totaal van voorzieningen	**38.029**	**9.851**
	Langlopende schulden		
9.1	Schulden aan banken	941.474	957.896
9.2	Overige schulden	9.850	8.403
	Totaal van langlopende schulden	**951.324**	**966.299**
	Kortlopende schulden		
10.1	Schulden aan banken	16.064	15.413
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.976	1.057
10.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.197	5.726
10.3	Overige schulden	10.208	13.815
10.4	Overlopende passiva	38.753	41.518
	Totaal van kortlopende schulden	**77.198**	**77.529**
	TOTAAL VAN PASSIVA	**6.725.372**	**7.318.643**

1) De vergelijkende cijfers zijn op enkele plekken aangepast ter verbetering van de vergelijkbaarheid. De doorgevoerde wijzigingen zijn toegelicht n de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022

	Bedragen x € 1.000	2022	2021[1]
11	Huuropbrengsten	213.349	213.631
12	Opbrengsten servicecontracten	17.024	14.411
12	Lasten servicecontracten	-15.392	-13.431
	Overheidsbijdragen	-	-
13	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-22.157	-21.802
14	Lasten onderhoudsactiviteiten	-80.267	-60.593
15	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.294	-28.415
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**84.263**	**103.801**
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	19.577	1.034
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-17.165	-537
16	**Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**	**2.413**	**497**
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	100.903	90.090
	Toegerekende organisatiekosten	-2.163	-1.617
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-82.648	-70.557
17	**Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**	**16.092**	**17.916**
18	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-627.442	787.976
19	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.952	-3.890
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-655.395**	**784.086**
	Opbrengst overige activiteiten	491	-
	Kosten overige activiteiten	-894	-
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**-403**	**-**
20	**Overige organisatiekosten**	**-522**	**-17.451**
	Kosten omtrent leefbaarheid	**-2.607**	**-2.569**
21	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.987	1.692
22	Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.565	-38.956
	Totaal van financiële baten en lasten	**-36.577**	**-37.264**
	Totaal van resultaat voor belastingen	**-592.737**	**849.016**
23	Belastingen	-12.431	-2.445
24	Resultaat deelnemingen	-976	-579
	NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	**-606.143**	**845.992**

1) De vergelijkende cijfers zijn op enkele plekken aangepast ter verbetering van de vergelijkbaarheid. De doorgevoerde wijzigingen zijn toegelicht in de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	221.777	212.140
Vergoedingen	17.166	14.112
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.274	433
Ontvangen interest	155	43
Saldo ingaande kasstromen	**240.371**	**226.728**
Erfpacht	-1.711	-879
Betalingen aan werknemers	-28.157	-27.820
Onderhoudsuitgaven	-67.177	-51.161
Overige bedrijfsuitgaven	-39.699	-45.938
Betaalde interest	-39.314	-39.170
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-649	-600
Verhuurderheffing	296	-21.199
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.096	-1.052
Vennootschapsbelasting	-4.502	4.356
Saldo uitgaande kasstromen	**-182.008**	**-183.463**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**58.364**	**43.265**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	101.893	90.785
Verkoopontvangsten grond	18.129	61
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	**120.022**	**90.846**
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-68.339	-92.161
Verbeteruitgaven	-34.342	-18.253
Aankoop	-21.215	-39.877
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	-6.659	-10.479
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	**-130.555**	**-160.770**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-10.534**	**-69.924**

DIrecte methode

Bedragen x € 1.000	2022	2021
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	350	100
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-75	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**274**	**100**
Kasstroom uit (des)investeringen	**-10.260**	**-69.824**
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	9.822
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-15.428	-14.376
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsuitgaven	**-15.428**	**-4.554**
Toename (afname) van geldmiddelen	32.676	-31.113
Wijziging kortgeld	1	288
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	83.612	114.438
Liquide middelen per 31 december	116.289	83.612
Toename (afname) van geldmiddelen	**32.677**	**-30.826**

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2022

Algemeen

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

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

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

Verslaggevingsperiode
Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

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

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

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

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

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

Continuïteit
Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen
De cijfers over 2021 zijn geherrubriceerd ten eindevergelijkingbaarheid met 2022 mogelijk te maken. Met de ingebruikname van het nieuwe ERP-systeem en nieuwe rapportagetools is de rubricering opnieuw beoordeeld. De nieuwe groeperingen geven een beter beeld van de aard van de posten en zijn hiermee ook in de vergelijkende cijfers doorgevoerd. Het gaat om de volgende herrubriceringen:

- herrubriceringen tussen de overige schulden en overlopende passiva
- herrubricering tussen de opbrengsten en lasten servicecontracten
- nadere detaillering binnen de onderhoudslasten
- herrubriceringen binnen de overige bedrijfskosten

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen, zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen met externe deskundigen.

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake

toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwprojecten en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

- Marktwaarde van de leningen: aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de waardering van financiële instrumenten. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de te hanteren rentecurve in bepaling van de reële waarde van het desbetreffende financiële instrument.

Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

Lijst van kapitaalbelangen

Deelnemingen in groepsmaatschappij (volledig opgenomen in consolidatie)	Vestigings-plaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%
Driedee B.V.[1]	Amsterdam	100,00%
De Principaal B.V.[1]	Amsterdam	100,00%
De Beurs van De Key B.V.[1]	Amsterdam	100,00%
Monumenten De Key B.V.[1]	Amsterdam	100,00%

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

Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie)	Vestigings-plaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	[1]
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	35,41%
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.[2]	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.[2]	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Café B.V.[2]	Amsterdam	25,00%
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.[2]	Amsterdam	25,00%

1) In 2012 is een bedrag van €15.000 gestort als ledenkapitaal in Cooperatie Sart Finance BA (34 leden per 31 december 2022)

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

Overige verbindingen
Woonstichting Lieven de Key heeft met de verbinding Stichting Loods 6 een bestuurlijke band door zeggenschap op grond van contractuele bepalingen en een bestuurszetel in de Stichting. Daarom is Stichting Loods 6 opgenomen in de consolidatiekring van Woonstichting Lieven de Key.

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

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

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders

niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

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

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

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

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

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking
De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt. Uitgaven voor verbetering zijn onderdeel van de kostprijs van het vastgoed. Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post Overige waarderingen vastgoed.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

Als per balansdatum sprake is van feitelijke of juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag

een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

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

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

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

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

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

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

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

Materiële vaste activa

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

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

Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

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

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

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

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

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover

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

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

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

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

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

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

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

Overige financiële vaste activa

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

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

Voorraden

Overige voorraden

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

Voorraad grond- en ontwikkelposities
De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

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

Onderhanden projecten

Een onderhanden project is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of een combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. Door de aard van de activiteiten van onderhanden projecten vallen de datum waarop een project van start gaat en de datum waarop het project wordt voltooid gewoonlijk in verschillende verslagperioden.

De opbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten worden verwerkt op basis van iedere afzonderlijke overeenkomst. In bepaalde gevallen worden deze echter verwerkt op de afzonderlijk te identificeren prestatieverplichtingen van een overeenkomst, teneinde de economische realiteit weer te geven (in het geval de toegezegde goederen of diensten in een overeenkomst afzonderlijke prestatieverplichtingen betreffen).

De projectopbrengsten en projectenkosten worden als onderdeel van het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling in de winst- en verliesrekening gepresenteerd.

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

De post onderhanden projecten representeert een bedrag te vorderen van de opdrachtgever (indien actief), of een bedrag verschuldigd aan de opdrachtgever (indien verplichting) voor nog te verrichten werkzaamheden of een vooruitontvangen bedrag. Indien het saldo van het onderhanden project een:

- debetstand vertoont, wordt het nettobedrag verwerkt als een actief;
- creditstand vertoont, wordt het nettobedrag verwerkt als een verplichting.

Het onderhanden project wordt afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd tussen voorraden en vorderingen indien het een debetstand vertoont. Het onderhanden project wordt afzonderlijk in de balans onder de kortlopende schulden gepresenteerd indien het een creditstand vertoont.

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

contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht, wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

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

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

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

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.In het geval van variabele vergoedingen maakt de toegelaten instelling een schatting van de omvang, zodanig dat de kans klein is dat de projectopbrengsten later teruggenomen moeten worden.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van de voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen)/ overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst- en verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd.

Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Eigen vermogen

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

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

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van het resultaat boekjaar.

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

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

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

Voorzieningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige voorzieningen
De overige voorzieningen betreffen:

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

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten
Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan

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

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

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

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

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

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

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

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

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

Toegerekende organisatiekosten

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

Personeelsbeloningen

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

het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

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

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

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

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

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

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

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

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

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

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op

basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

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

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

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

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

Voorwaardelijke leasebetalingen worden als last verwerkt in de periode dat aan de voorwaarden tot betaling wordt voldaan.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

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

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

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

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

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

Belastingen

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

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

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

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

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale

winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

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

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

Resultaat deelnemingen

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

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

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

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

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

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2022

Vastgoedbeleggingen

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie			
Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**Totaal**	**Totaal**
Aanschafprijs	1.513.433	1.371.855	502.896	489.646	2.016.329	1.861.501
Cumulatieve waardevermindering	-17.916	-33.806	-5.528	-12.527	-23.444	-46.333
Cumulatieve waardevermeerdering	4.328.762	3.705.389	600.464	496.460	4.929.226	4.201.849
Marktwaarde per 1 januari	**5.824.279**	**5.043.438**	**1.097.832**	**973.579**	**6.922.111**	**6.017.017**
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
Marktwaarde per 1 januari	**5.824.279**	**5.043.438**	**1.097.832**	**973.579**	**6.922.111**	**6.017.017**
Mutaties in het boekjaar					-	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	98.879	139.710	1.120	23.079	99.999	162.789
Overboeking vastgoed van activa ten dienste van	-		6.210		6.210	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	35.881	22.782	7.137	2.413	43.018	25.195
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	-	-	30	-	30
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - aanschafprijs	-20.151	-18.973	-28.008	-13.213	-48.159	-32.186
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardeverminderingen	5.439	5.149	410	947	5.849	6.096
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardevermeerderingen	-41.319	-40.265	-7.757	-6.310	-49.076	-46.575
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - aanschafprijs	-2.133	-1.000	-29		-2.162	-1.000
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - waardevermeerderingen	-987	-	-627		-1.614	-
Waardeverminderingen	-23.879	10.741	-8.638	6.052	-32.517	16.793
Waardevermeerderingen	-501.755	676.088	-86.557	97.864	-588.313	773.952
Sfeerovergangen - aanschafprijs	-753	-941	753	941	-0	-
Sfeerovergangen - waardevermeerderingen	-8.204	-12.450	8.204	12.450	-0	-
	-458.982	**780.841**	**-107.784**	**124.253**	**-566.767**	**905.094**

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie			
Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**Totaal**	**Totaal**
Aanschafprijs	1.625.156	1.513.433	490.079	502.896	2.115.235	2.016.330
Cumulatieve waardeverminderingen	-36.356	-17.916	-13.756	-5.528	-50.112	-23.444
Cumulatieve waardevermeerderingen	3.776.497	4.328.762	513.725	600.464	4.290.222	4.929.225
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	**5.365.297**	**5.824.279**	**990.048**	**1.097.832**	**6.355.345**	**6.922.111**
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
Marktwaarde per 31 december	**5.365.297**	**5.824.279**	**990.048**	**1.097.832**	**6.355.345**	**6.922.111**

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

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

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

Woningen die zowel in 2020 als in 2021 niet door de externe taxateur zijn gewaardeerd zijn in 2022 door de externe taxateur gewaardeerd middels een volledige taxatie. Aanvullend zijn opgeleverde nieuwbouw door de externe taxateur gewaardeerd, middels een volledige taxatie. Hierdoor is een derde deel van de woningportefeuille extern gewaardeerd. Het overige twee derde deel van de woningportefeuille is intern gewaardeerd. De volledige portefeuille van bedrijfsmatig onroerend goed en de parkeerplaatsen zijn gewaardeerd door de externe taxateur, middels een volledige taxatie.

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

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

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder samengevat in de onderstaande tabel en per categorie vastgoed in exploitatie

nader toegelicht. Ten opzichte van vorig jaar vergelijken we alleen parameters van standing investments conform de rapportages van Ortec. De cijfers 2021 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast:

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

Veronderstelling naar categorie

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

Woongelegenheden

Mutatiegraad
Per marktwaardecomplex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald waarbij voor de woningen een minimumpercentage van 4% is gehanteerd. Omdat Lieven de Key veel nieuwe verhuringen aangaat op basis van tijdelijke huurovereenkomsten met een looptijd 5 van jaar, is de mutatiegraad voor nieuwe complexen(nieuwbouw) met jongerencontracten gesteld op 25%. Conform de best practice is het uitgangspunt dat de mutatiegraad niet meer dan 1%-punt afwijkt ten opzichte van vorig jaar en is voor studenten en short stay uitgegaan van maximaal 45%.

Disconteringsvoet
Net als vorig jaar is gebruik gemaakt van een opslagenmethode om te komen tot de disconteringsvoet per complex. Hierbij wordt uitgegaan van een basis disconteringsvoet, waarop af- en opslagen plaatsvinden op basis van o.a. locatie, object, duurzaamheid en omvang. Een externe taxateur heeft op basis van maatwerk correcties aangebracht op de berekende disconteringsvoet. De gemiddelde disconteringsvoet is 5,59% (2021: 5,25%). De laagste disconteringsvoet is 3,90% (2021: 3,50%) en de hoogste is 7,31% (2021: 6,90%).

Markthuur
Lieven de Key heeft conform de best practice in overleg met de taxateur de markthuur bepaald als afgeleide van de leegwaarde, type bezit en de oppervlakte van de woningen. Voor de blijvend gereguleerde huurwoningen is de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur, tenzij de markthuur conform eerder beschreven methodiek lager is dan de maximale huur. De laagste markthuur per maand (gemiddeld per complex) bedraagt € 216 per woning (2021: € 203 per woning). De hoogste markthuur per maand bedraagt voor de reguliere complexen € 1.922 per woning (2021: € 2.025 per woning). Er zijn complexen met groepswoningen die een hogere markthuur hebben die in deze cijfers buiten beschouwing zijn gelaten.

Leegwaarde
Lieven de Key heeft voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde bepaald per peildatum 31-12-2022 aan de hand van marktreferenties. In deze referenties zijn ook de verkooptransacties van de Amsterdamse corporaties opgenomen. Voor de onzelfstandige eenheden is de leegwaarde gelijk gesteld aan de WOZ-waarde, of is de leegwaarde ingeschat door de externe taxateur. De laagste gemiddelde leegwaarde bedraagt € 168.156 per

woning (2021: € 186.641). De hoogste gemiddelde leegwaarde bedraagt voor de reguliere complexen € 784.801 per woning (2021: € 773.181). Er zijn complexen met groepswoningen die een hogere leegwaarde hebben welke in deze cijfers buiten beschouwing zijn gelaten.

Leegwaardeontwikkeling
De gehanteerde leegwaardestijging is in overleg met taxateurs en andere Amsterdamse corporaties ingeschat conform best practice. Voor 2023 verwachten we een leegwaardeontwikkeling van -2% voor alle gebieden. Vanaf 2024 en verder verwachten we een stijging van 2%.

Onderhoud
Voor het inschatten van het instandhoudingsonderhoud is gebruik gemaakt van de Vastgoedtaxatiewijzer, Exploitatiekosten 2022 van de firma Koëter. De onderhoudsnormen zijn conform de best practice gecorrigeerd voor de oppervlakte van de woning.
Het laagste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt € 295 per eenheid (2021: € 184). Het hoogste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt € 7.087 per eenheid (2021: € 6.408). Het hoogste instandhoudingsonderhoud in 2021 betreft een groepswoning.

Exploitatiescenario
Voor 97 van de in totaal 443 waarderingscomplexen is het doorexploiteerscenario afgedwongen. Bij 80 complexen geldt dat deze voor meer dan 50% bestaan uit onzelfstandige eenheden. 12 complexen worden via coöptatie verhuurd en 5 complexen hebben de uitstraling van een typisch studentencomplex. Dit maakt uitponden in praktijk niet realistisch.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

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

De gemiddelde disconteringsvoet is 7,08% (2021: 6,82%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 8,96% (2021: 8,35%) en 5,40% (2021: 5,20%).

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

De markthuren zijn op basis van referenties bepaald door de externe taxateur en getoetst aan eigen recente verhuurtransacties en taxaties van Lieven de Key. De markthuurstijging is ingerekend conform het handboek.
De laagste markthuur per m2 per jaar (op complexniveau) bedraagt € 55 (2021: € 93). De hoogste markthuur per m2 per jaar (op complexniveau) bedraagt € 375 (2021: € 362).

Parkeergelegenheden

Mutatiegraad
Per marktwaarde complex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar bepaald.
De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 1% (2021: 4%) en 38% (2021: 41%).

Markthuur
De markthuren van parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateur.
De laagste gemiddelde markthuur (op complexniveau) bedraagt € 33 (2021: € 50).
De hoogste markthuur bedraagt € 205 (2021: € 199).

Leegwaarde
De leegwaarden zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateur. De hoogste en de laagste gemiddelde leegwaarde (op complexniveau) zijn respectievelijk € 47.438 (2021: € 49.808) en € 6.939 (2021: € 8.000).

Disconteringsvoet
De discontovoeten van parkeerplaatsen zijn bepaald door de externe taxateurs.

De discontovoeten van parkeerplaatsen zijn bepaald door de externe taxateur. De gemiddelde disconteringsvoet is 6,69% (2021: 6,31%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 6,79% (2021: 7,75%) en 6,5% (2021: 5,26%).

Contractuele verplichtingen

Bij de bepaling van het ingerekende bedrag aan achterstalligheid is rekening gehouden met een bedrag van € 109,6 miljoen dat gealloceerd is naar verbeterprojecten.

Waardeveranderingen

Bedragen x € 1.000	**DAEB**	**Niet-DAEB**	**Totaal**
Marktwaarde 2021	5.824.279	1.097.832	6.922.111
Voorraadmutaties			
Nieuwbouw / aankoop / overige nieuw	169.360	3.920	173.280
Verkoop / sloop / overige desinvesteringen	-59.039	-38.942	-97.981
Classificatiewijzigingen en overige	-5.409	5.771	362
Subtotaal voorraadmutaties	**104.912**	**-29.251**	**75.661**
Mutatie objectgegevens			
Contracthuur en leegstand	64.477	13.966	78.443
Maximaal redelijke huur	-130.906	-2.650	-133.556
Mutatiegraad doorexploiteren	87.036	6.837	93.873
WOZ-waarde	-4.372	-763	-5.135
Achterstallig onderhoud	-36.539	-4.203	-40.742
Erfpacht	-32.460	-8.772	-41.232
Complexdefinitie en verkooprestricties	-9.751	-4.395	-14.146
Overige basisgegevens	52	2.161	2.213
Subtotaal mutatie objectgegevens	**-62.463**	**2.181**	**-60.282**
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	55.151	6.096	61.247
Overdrachtskosten	-64.461	-9.917	-74.378
Overige aanpassingen	-730	-290	-1.020
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	**-10.040**	**-4.111**	**-14.151**
Parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Disconteringsvoet	-467.641	-48.082	-515.723
Macro-economische parameters	138.123	26.471	164.594
Liberalisatiegrens	-79.522	-746	-80.268
Reguliere huurstijging	-36.941	343	-36.598
Mutatie- en verkoopkans	13.322	218	13.540
Leegwaarde en leegwaardestijging	-274.838	-33.854	-308.692
Markthuur	25.723	-19.210	6.513
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-38.461	-13.141	-51.602
Verhuurderheffing	243.259	7.384	250.643
Overige parameters	-14.416	4.014	-10.402
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	**-491.392**	**-76.603**	**-567.995**
Marktwaarde 2022	**5.365.297**	**990.048**	**6.355.345**

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

Voorraadmutaties + € 75,7 miljoen
Dit betreft de mutaties die gedurende het jaar in de voorraad hebben plaatsgevonden. Door de nieuwbouw en aankoop is de portefeuille met € 173,3 miljoen gestegen. Door verkoop van eenheden daalde de portefeuille met € 98,0 miljoen.

Mutatie objectgegevens -/- € 103,2 miljoen
De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht:

- *Contracthuur en leegstand + € 78,4miljoen*
  Door huurverhogingen en harmonisatie is de gemiddelde contracthuur van woningen (standing investments) in de toegelaten instelling gestegen van € 544,16 in 2021 naar € 561,00 in 2022 (+3,10%). De gemiddelde contracthuur van woningen in Lieven de Stad is gedaald van € 898,85 in 2021 naar € 854,71 in 2022 (-4,91%)
- *Maximaal redelijke huur -/- € 133,6 miljoen*
  De gemiddelde maximale huur van woningen in de toegelaten instelling is gedaald van € 789,48 naar € 765,11 (-3,09%) als gevolg van een lagere WWD door de invoering van de WOZ-cap. Voor Lieven de Stad heeft de invoering van de WOZ-cap minder effect en is de maximale huur nagenoeg gelijk gebleven.
- *Achterstallig onderhoud -/- € 40,7 miljoen*
  Het gemiddelde ingerekende achterstallig onderhoud van woningen in de toegelaten instelling is gestegen met € 40,7 miljoen, waarvan € 23,9 miljoen afkomstig is van verbeterprojecten. In Lieven de Stad is achterstalligheid vrijwel gelijk gebleven.
- *Erfpacht -/- € 41,2 miljoen*
  De eigendomssituatie van de grond waarop het vastgoed is gesitueerd, is gebaseerd op basis van kadastrale gegevens. De gemiddelde netto contante waarde van het erfpacht van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van € 12.795 naar € 15.465 (+20,87%). De gemiddelde netto contante waarde van het erfpacht van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 17.077 naar € 18.349 (+7,45%).

Methodische wijzigingen -/- € 14,2miljoen
In het handboek 2022 is de huurverhoging niet meer rechtstreeks gekoppeld aan de prijsinflatie van vorig jaar. Daarnaast is vanaf 1 januari 2023 het tarief voor de overdrachtsbelasting gestegen van 8,0% naar 10,4% voor alle categorieën. Beide wijzigingen hebben gezamenlijk een negatief effect op de marktwaarde van de toegelaten instelling van € 13,1 miljoen en een negatief effect op de marktwaarde van Lieven de stad van € 1,1 miljoen.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen -/- 568,0 miljoen
De belangrijkste mutaties van de waarderingsparameters worden hieronder toegelicht.

- *Disconteringsvoet -/- € 515,7 miljoen*
  Disconteringsvoet In de toegelaten instelling is de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen gestegen van 5,65% naar 6,02% (+0,37% punt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 4,87% naar 5,23% (+0,36% punt). In Lieven de Stad is de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen gestegen van 5,68% naar 5,90% (+0,22% punt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 4,84% naar 5,15% (+0,31% punt). De stijging in de disconteringsvoet wordt mede veroorzaakt door de stijging van de rente het afgelopen jaar.
- *Macro-economische parameters + € 164,6 miljoen*
  De prijs-, loon- en bouwinflatie zijn in 2022 hoger ingeschat dan in 2021. Per saldo heeft dit een positief effect op de marktwaarde door de forse impact van de prijsinflatie op de markthuur(stijging).
- *Leegwaarde en leegwaardestijging -/- 308,7 miljoe*n
  De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gedaald van 2,48% naar 1,73% (-0,75 procentpunt).
- *Instandhoudings- en mutatieonderhoud -/- € 51,6 miljoen*
  In de toegelaten instelling is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen gestegen van € 861,60 naar 877,46 (+1,84%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van 1.270,86 naar 1.312,64 (+3,29%). In Lieven de Stad is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 961,60 naar € 1.008,45 (+4,87%) en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen gestegen van € 1.609,62 naar €1.632,88 (+1,45%). Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
- *Verhuurderheffing + € 250,6 miljoen*
  De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft en valt hierdoor volledig weg in de waardering ultimo 2022. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Woningen bestemd voor de verkoop
Het aantal woningen behorend tot het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 5.575. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 183 gesplitst in 169 DAEB- en 14 niet-DAEB-woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen, volgens de begroting 2023, bedraagt € 85,4 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 54,8 miljoen.

Hypothecaire zekerheden
Het DAEB-vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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

Beleidswaarde

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

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

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Tevens is de aftopping van negatieve marktwaardes op € 0 niet van toepassing op de beleidswaarde waarbij er sprake kan zijn van negatieve beleidswaardes.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Voor de erfpachtkosten wordt aangesloten op de specifieke erfpachtkosten voor Lieven de Key op basis van sociale verhuring.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst- en verliesrekening.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst- en verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing (met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft).

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

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) van de beleidswaarde zijn als volgt:	2022
Streefhuurpercentage van de maximaal redelijke huur	86%
Streefhuur per maand	€ 672
Onderhoudsnorm	€ 2.353
Beheerlasten	€ 1.044
Disconteringsvoet	5%

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde	2022	2021	Verschil
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	6.355.345	6.922.112	-566.767
Stap 1: beschikbaarheid	482.732	568.907	-86.175
Stap 2: betaalbaarheid	-2.126.612	-2.948.612	822.000
Stap 3: kwaliteit	-1.144.765	-1.099.956	-44.809
Stap 4: beheer	-323.034	-291.359	-31.675
Beleidswaarde	**3.243.666**	**3.151.092**	**92.574**

In de eerste stap wordt het aantal complexen die uitponden als hoogste waarde hebben in de marktwaarde gecorrigeerd. Het aantal waarderingscomplexen met uitponden is gestegen van 50% naar 55%. Daarnaast worden in deze stap ook de overdrachtskosten gecorrigeerd. Deze correctie is dit jaar groter dan in 2021 door de aangekondigde verhoging van de overdrachtsbelasting van 8,0% naar 10,4% met ingang van 2023.

De afslag in betaalbaarheid is gedaald als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing. Door de afschaffing worden er geen aanvullende verhuurderheffingskosten in de beleidswaarde ingerekend ten opzichte van de marktwaarde.

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

De afslag beheer is hoofdzakelijk gestegen als gevolg stijging in onze overige portefeuille lasten en belastingen ten opzichte van vorig jaar.

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) van de beleidswaarde zijn als volgt:	2022
Streefhuurpercentage van de maximaal redelijke huur	86%
Streefhuur per maand	€ 672
Onderhoudsnorm	€ 2.353
Beheerlasten	€ 1.044
Disconteringsvoet	5%

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

Bedragen x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt[1]	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-349.748
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	137.290
Lasten onderhoud en beheer per jaar[2]	€ 100 hoger	-206.475

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

2) Zowel onderhoud als beheerlasten zijn verhoogd met € 100

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Aanschafprijs	116.425	144.901
Cumulatieve waardeveranderingen	-10.688	-6.251
Boekwaarde per 1 januari	**105.737**	**138.650**
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-8.880	-1.775
Boekwaarde per 1 januari voor aftrek van voorziening	**114.617**	**140.425**
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	86.934	133.313
Overboeking van vastgoed in exploitatie	3.776	1.000
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-99.999	-162.789
Waardeverandering	-27.687	-4.437
	-36.976	**-32.913**
Aanschafprijs	107.136	116.425
Cumulatieve waardeverminderingen	-38.375	-10.688
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER onder aftrek van voorziening	**68.761**	**105.737**
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-36.120	-8.880
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER voor aftrek van voorziening	**104.881**	**114.617**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	104.881	114.617
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-36.120	-8.880
	68.761	**105.737**

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 36,1 miljoen (2021: € 8,9 miljoen) opgenomen onder de post Voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 1,3 miljoen (2021: € 0,9 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar 2022 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1,7 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2021: € 1,3 miljoen). Voor DAEB-projecten is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,0% (2021: 1,0%). Voor niet-DAEB-activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 1,75% (2021: 1,75%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post Voorzieningen aan de creditzijde van de balans.

In 2022 is de laatste fase van het project Lieven (fase 6&8) opgeleverd en overgeboekt naar Vastgoed in exploitatie voor een totaal (netto) bedrag van € 75,2 miljoen. Lieven de Key heeft in deze fase 538 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit is verdeeld over 330 studenteneenheden en 208 jongerenwoningen. Voor de ontwikkeling en realisatie heeft Lieven de Key € 5,824 miljoen ISV-subsidie van de gemeente Amsterdam toegezegd gekregen, welke verantwoord is onder Overige vorderingen. De subsidie aanvraag heeft het kenmerk SBA-023589.

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Materiële vaste activa

Bedragen x € 1.000	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie	Totaal 2022	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie	Totaal 2021
Aanschafprijs	26.757	11.206	1.620	39.583	8.061	4.909	15.820	28.790
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.461	-2.849	-	-4.310	-982	-1.868	-	-2.850
Boekwaarde per 1 januari	**25.296**	**8.357**	**1.620**	**35.273**	**7.079**	**3.041**	**15.820**	**25.940**
Mutaties in het boekjaar								
Oplevering Hoogte Kadijk 179 (correctie btw pro rata)	-1		1	-	18.536		-18.536	-
Oplevering project BEST		3.397	-3.397	-				
Herrubricering Turbinestraat naar Vastgoedbeleggingen	-7.128			-7.128				
Herrubricering Wash & Go naar activa tdv	275			275				
Investeringen	2	1.740	1.776	3.518	160	6.297	4.336	10.793
Afschrijvingen	-579	-2.117		-2.696	-479	-981	-	-1.460
Herrubricering afschrijvingen Turbinestraat naar Vastgoedbeleggingen	918			918			-	-
Buitengebruikstelling:								-
Aanschafwaarde volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling		-350		-350			-	-
Afschrijvingen en afwaardering volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling		350		350			-	-
	-6.513	**3.020**	**-1.620**	**-5.113**	**18.217**	**5.316**	**-14.200**	**9.333**
Boekwaarde per 31 december	**18.783**	**11.377**	**-**	**30.160**	**25.296**	**8.357**	**1.620**	**35.273**
Aanschafprijs	19.905	15.993	-	35.898	26.757	11.206	1.620	39.583
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.122	-4.616	-	-5.738	-1.461	-2.849	-	-4.310
Boekwaarde 31 december	**18.783**	**11.377**	**-**	**30.160**	**25.296**	**8.357**	**1.620**	**35.273**

In de onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie zijn geen leaseovereenkomsten opgenomen. Voor het bedrijfsgebouw aan de Hoogte Kadijk 179 is de erfpacht afgekocht tot 31 oktober 2049.

De bedrijfsgebouwen aan de Turbinestraat 6 worden niet meer gebruikt als activa ten dienste van de exploitatie. Deze gebouwen worden verhuurd en zijn overgeheveld naar Vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Het nieuwe ERP-systeem Tobias 365 is in mei 2022 in gebruik genomen.

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

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

Financiële vaste activa

Bedragen x € 1.000	3.1 Andere deelnemingen	3.2 Latente belasting vorderingen	3.3 Overige langlopende vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2022	**9.729**	**41.040**	**983**	**51.752**
Mutaties in het boekjaar				
Dotatie voorziening		3.740		3.740
Vrijval / aflossingen	-48	-10.098	-26	-10.172
Resultaat deelnemingen	-976			-976
Desinvesteringen				-
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2022	**8.705**	**34.682**	**957**	**44.344**

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

3.1 Andere deelnemingen

	Vestigings-plaats	Aandeel	Deelnemings-waarde ultimo 2022	Deelnemings-waarde ultimo 2021
Woningnet N.V.	Weesp	5,10%	231	231
Coöperatie Smart Finance BA	Utrecht	[1]	15	15
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	35,41%	3.827	4.583
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	Amsterdam	25,00%	227	-
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	Amsterdam	25,00%	435	627
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Amsterdam	25,00%	3.970	4.273
			8.705	**9.729**

1) In 2012 is een bedrag van €15.000 gestort als ledenkapitaal in Cooperatie Sart Finance BA (34 leden per 31 december 2022)

3.2 Latente belastingvorderingen

Sinds 1 januari 2008 is Lieven de Key voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Lieven de Key heeft de VSO2 op 9 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend met steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Lieven de Key opgezegd vóór 1 december 2021 en derhalve van toepassing op het jaar 2022. De Belastingdienst heeft de woningcorporaties in november 2022 meegedeeld dat de VSO2 per 1 januari 2023 is opgezegd. De opzegging heeft voor Lieven de Key naar verwachting beperkte impact.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde

die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,92% (2021: 2,99%).

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

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Stand per 1 januari	41.040	43.488
Terugname saldering met latente belastingverplichting	-	-
Terugneming kortlopend deel	-	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	3.740	11.201
Vrijval ten laste van het resultaat	-10.098	-13.649
Saldering met latente belastingverplichting	-	-
Kortlopend deel van de latente belastingvordering gepresenteerd onder de vlottende activa	-	-
Stand per 31 december	**34.682**	**41.040**

Van deze vorderingen is een bedrag van € 6,659 miljoen (2020: € 8,993 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De toelichting van de latenties is als volgt:

Bedragen x € 1.000	**Commerciele waardering**	**Fiscale waardering**	**Tijdelijke verschillen**	**Nominale waarde van de belasinglatentie**	**Contante waarde van de belastinglatentie**
Verrekenbare verliezen		171.750	-171.750	44.312	41.199
Waarde van vastgoed in exploitatie	6.312.455	4.233.264	2.079.191		
Vastgoed met hogere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	5.855.847	3.593.511	2.262.336		
Vastgoed met lagere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	456.609	639.754	-183.145		
Te waarderen afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen komende jaren worden gerealiseerd)			-38.249	9.868	6.808
Voorziening groot onderhoud	-	61.198	-61.198	-15.789	-14.994
Verrekenbare/belastbare tijdelijk verschillen uit hoofde van grond- en ontwikkelposities	-19.663	10.841	-30.504	7.870	1.669
Totaal	**12.605.247**	**8.710.317**	**3.856.681**	**46.261**	**34.682**

Vastgoed met hogere commerciele waarden
De belastbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht, bedragen nominaal € 2.262 miljoen (2021: € 2.686 miljoen).

Voorziening groot onderhoud
De vorming van de voorziening groot onderhoud is afgestemd met de Belastingdienst. De opzet, berekening en de uitgangspunten van de voorziening zijn toegelicht aan de inspecteur. Deze heeft de aanslag over 2018 vervolgens definitief vastgesteld. In 2022 is met de inspecteur afgesproken dat de stand van de voorziening groot onderhoud zal worden gefixeerd op de stand ultimo 2018 van € 61.197.621. Met de inspecteur is afgesproken dat geen correctie van

de voorziening op grond van de piekeis zal volgen tot het boekjaar waarin de hoogste rechter uitspraak doet in de lopende procedure over dit vereiste.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie
Lieven de Key voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. Lieven de Key heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt € 387 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 859 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 1.246 miljoen). Lieven de Key heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve en daardoor leidt een verkoop niet tot directe afwikkeling. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

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

Anti Tax Avoidence Directive (ATAD)
Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 111,0 miljoen. Dit bedrag is niet tot waardering gebracht omdat niet verwacht wordt dat toekomstige jaren voldoende ruimte bieden om deze rente alsnog in aftrek te brengen.

Fiscaal verrekenbare verliezen
Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

Er is een bedrag van € 172,0 miljoen (2021: € 205,2 miljoen) aan voorwaartse verliescompensatie niet tot waardering gebracht. Vanaf 2022 zijn verliezen uit boekjaren die beginnen op 1 januari 2013 of later onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Er geldt wel een maximum voor het bedrag van verrekening met winsten van de jaren 2022 en verder van € 1 miljoen. Van de resterende winst mag 50% worden gebruikt voor verliesverrekening.

3.3 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Leningen U/G	4.286	4.686
Af: voorziening leningen U/G	-4.286	-4.686
Gedeeld eigendom verkochte woningen	915	942
Overige vorderingen	42	41
	957	**983**

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico voor een bedrag van € 4,3 miljoen (2021: € 4,7 miljoen). Dit betreft zowel een langlopende vordering uit hoofde van de startersrenteregeling als een langlopende vordering uit hoofde van de herstructurering van buitenlandse activiteiten in Suriname.

Het schuldrestant van Woonstichting Sekrepatu (Sekrepatu) in Suriname aan Stichting Financiering Sekrepatu (SFS) bedraagt ultimo 2022 € 9,55 miljoen (2021: € 9,84 miljoen). Het uitstaand schuldbedrag tussen Lieven de Stad B.V. en SFS bedraagt ultimo 2022 € 3,25 miljoen (2021: € 3,35 miljoen). Sekrepatu kampt met negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten door structurele leegstand en door grote betalingsachterstanden. De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief en deze situatie is door de corona-epidemie verder verslechterd.

Ook de komende periode zijn de aflossingen van Sekrepatu aan SFS onzeker. Mede om deze reden is ook een voorziening ad € 3,25 miljoen (2021: € 3,35 miljoen) getroffen bij de deelneming, Lieven de Stad B.V..

4.1 Overige Voorraden

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	10.933	41.234
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-7.088	-13.271
Onderhoudsmaterialen	247	106
	4.092	**28.069**

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

De grond- en ontwikkelposities betreffen de volgende posities ultimo 2022:

- Een grondpositie van 16,0 ha grond Bergwijkdreef in Diemen
- Een grondpositie van 0,04 ha grond aan de Van Hallstraat in Amsterdam

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

In 2011 heeft Lieven de Key besloten de toekomstige projectontwikkeling op grond Van Hallstraat in Amsterdam niet op korte termijn te starten. Het betreft hier een grondpositie van 0,04 ha grond aan de Van Hallstraat in Amsterdam, gewaardeerd op € 0,7 miljoen.

In 2022 zijn er twee grondposities definitief geleverd door Lieven de Key (Lieven de Stad). Dit betreft een grondposities van 1,16 ha in Haarlem en een grondpositie van 10,4 ha in de gemeente Ouder Amstel. Deze grondpositie is in 2014 verkocht, waarbij in de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat Lieven de Stad B.V. een nabetaling ontvangt wanneer de grondlocatie door de koper wordt doorverkocht. Lieven de Stad B.V. had een eenmalige recht van terugkoop op het moment dat de koper op 31 december 2023 geen nabetaling had verricht. In juli 2022 is deze nabetaling verricht door de koper en is ook de terugkooprecht vervallen en is de verkooptransactie geëffectueerd. Hiermee is de grondpositie van de balans van Lieven de Key (Lieven de Stad B.V.) afgevoerd alsmede het vooruitontvangen bedrag welke was opgenomen onder de overige schulden en overlopende passiva.

Het verkoopresultaat van beide transacties is verwerkt in de rubriek resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.

Kortlopende vorderingen

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

5.1 Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Huurdebiteuren	6.568	5.029
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.159	-2.438
	3.409	**2.591**

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

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Vennootschapsbelasting	11.212	12.783
	11.212	**12.783**

De te vorderen vennootschapsbelasting heeft betrekking op de voorlopige aanslagen 2022 en 2023 van de fiscale eenheid Woonstichting Lieven de Key.

5.3 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Debiteuren	2.012	2.878
Nog te ontvangen subsidiebedragen	-	4.100
Overige vorderingen	8.798	1.125
	10.809	**8.103**

In de debiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen van € 0,01 miljoen (2021: € 0,3 miljoen).

5.4 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	638	1.098
Nog te verrekenen korting verhuurderheffing	-	15.273
Nog te factureren aan VvE's	-	48
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's	43.761	42.921
Overig	432	392
	44.831	**59.732**

In 2022 was voor de laatste keer verhuurderheffing verschuldigd. Met de verschuldigde verhuurderheffing is de korting Regeling Vermindering Verhuurderheffing verrekend voor € 19,2 miljoen. Deze korting heeft betrekking op de projecten Poeldijkstraat, Noorderkwartier en Bold.

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

(recht op planmatig onderhoud). De vooruitbetaalde kosten hebben in het algemeen een verwachte looptijd van langer dan 1 jaar.

6.0 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Vrij opneembare banktegoeden	116.289	83.612
	116.289	**83.612**

De banktegoeden zijn vrij opneembaar zonder enige boete en beperkingen.

7.1 Eigen vermogen

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

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

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Stand per 1 januari	**6.264.964**	**5.418.972**
Geconsolideerd resultaat na belastingen	-606.143	845.992
Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen	-	-
Totaalresultaat van de rechtspersoon	**-606.143**	**845.992**
Stand per 31 december	**5.658.821**	**6.264.964**

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Stand per 1 januari	8.880	1.775
Stand per 1 januari	**8.880**	**1.775**
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	29.245	8.880
Onttrekkingen	-2.005	-1.775
Stand per 31 december	**36.120**	**8.880**
Looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd > 1 jaar	36.120	8.880

Toevoeging
De toevoeging ultimo 2022 heeft betrekking op een drietal projecten:

- Project Houthaven fase 7B € 3,9 miljoen: bouw van 80 meergezinswoningen en 24 parkeerplaatsen in Houthaven;
- Project Dialogue € 0,7 miljoen: realisatie van 123 sociale huurwoningen voor woonstarters; en

- Project Johan Greivestraat € 24,6 miljoen: realisatie van 135 sociale huurwoningen en circa 758 m2 VVO aan BOG ruimte, rekening houdend met de marktwaarde van het huidige complex.

Onttrekking
De onttrekking gedurende 2022 heeft volledig betrekking op project Nieuwe Keizersgracht.

8.2 Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	Risico reservering Warmtemotor K-buurt	Loopbaan ontwikkelings budget	Totaal 2022	2021
Stand per 1 januari	-	923	923	881
Mutaties in het boekjaar				
Toevoeging ten laste van resultaat	894	160	1.054	151
Onttrekkingen	-	-12	-12	-109
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-56	-56	-
Stand per 31 december	**894**	**1.015**	**1.909**	**923**

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

9.1 Schulden aan banken

Bedragen x € 1.000	2022
Schuldrestant	973.309
Kortlopende schulden	-15.413
Stand per 1 januari	**957.896**
Mutaties in het boekjaar	
Aangetrokken leningen	
Aflossingen	-15.771
Saldo	**-15.771**
Schuldrestant	957.538
Aflossingsverplichting komend jaar	-16.064
Stand per 31 december	**941.474**
Looptijd korter dan 1 jaar	-16.064
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	-63.816
Looptijd langer dan 5 jaar	-877.658

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

De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 3,94% (2021: 3,98%). Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden.

Opbouw portefeuille

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

Bedragen x € 1.000	**2022**
Vastrentende leningen	474.550
Basisrenteleningen	482.988
Stand per 31 december	**957.538**

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 8 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 0,0% en 0,25%.

Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 942,2 miljoen (2021: € 957,2 miljoen). Het restant van € 0,4 miljoen (2021: € 0,8 miljoen) wordt geborgd door de gemeente Diemen.

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten heeft tevens een rekening-courantkrediet verstrekt. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten bedraagt per 31 december 2022 € 18,0 miljoen (2021: € 18 miljoen) en de rente Euribor plus 1,5%.

Looptijd
De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 31,5 jaar (2021: 32,0 jaar).

Zekerheden
De door Woonstichting Lieven de Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 942,2 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting Lieven de Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 5.336 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

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

9.2 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Stand per 1 januari	8.403	7.135
Mutaties in het boekjaar		
Vermeerdering waarborgsommen	1.896	1.743
Vermindering a.g.v. terugbetaling	-449	-475
Stand per 31 december	**9.850**	**8.403**

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

Kortlopende schulden

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

10.1 Schulden aan banken

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Kortlopend deel langlopende schulden	-16.064	15.413
Stand per 31 december	**16.064**	**15.413**

Zie voor een nadere toelichting de post langlopende schulden.

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Omzetbelasting	7.188	5.701
Pensioenen	8	25
	7.197	**5.726**

10.3 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Nog te betalen belastingen OZB en Waterschapslasten	2.043	1.174
Nog te betalen bedragen projecten	4.576	6.108
Nog te betalen kosten	3.588	6.533
	10.208	**13.815**

10.4 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Niet-vervallen rente op geldleningen	11.876	12.646
Vooruitontvangen huur	19.816	17.244
Te verrekenen met bewoners	5.683	3.396
Vakantiegeld en -dagen	1.378	1.257
Vooruitontvangen bedrag	-	6.975
	38.753	**41.518**

Het vooruitontvangen bedrag ultimo 2021 ad € 6,9 miljoen heeft betrekking op een in 2014 afgesloten verkoopovereenkomst voor een grondpositie in de gemeente Ouder-Amstel. De grondpositie is in 2022 overgedragen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting opgenomen onder de post Voorraden.

Financiële instrumenten

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

De toegelaten instelling zet geen afgeleide financiële instrumenten in.

Kredietrisico
Het maximale kredietrisico bij vorderingen langer dan 1 jaar is € 0,9 miljoen (2021: € 1,0 miljoen). Vrijwel het gehele bedrag heeft betrekking op gedeeld eigendom van verkochte woningen. Rekening houdend met de gestegen waarden van het vastgoed is het risico beperkt. Het maximale kredietrisico bij vorderingen korter dan 1 jaar is € 59,0 miljoen (2021 € 83,2 miljoen). In dit bedrag is voor € 43,7 miljoen (2021 € 42,9 miljoen) aan vooruitbetaalde kosten aan VvE's opgenomen. Dit bedrag is gespreid over veel verschillende VvE's. In de reglementen van VvE's is opgenomen dat bedragen niet zonder besluitvorming voor andere doeleinden kunnen worden opgenomen.
Het kredietrisico is gering. Resterende vorderingen zijn beoordeeld op inbaarheid. Indien van toepassing zijn hiervoor voorzieningen getroffen. Het kredietrisico op liquide middelen is € 116,3 miljoen (2021: € 83,6 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten

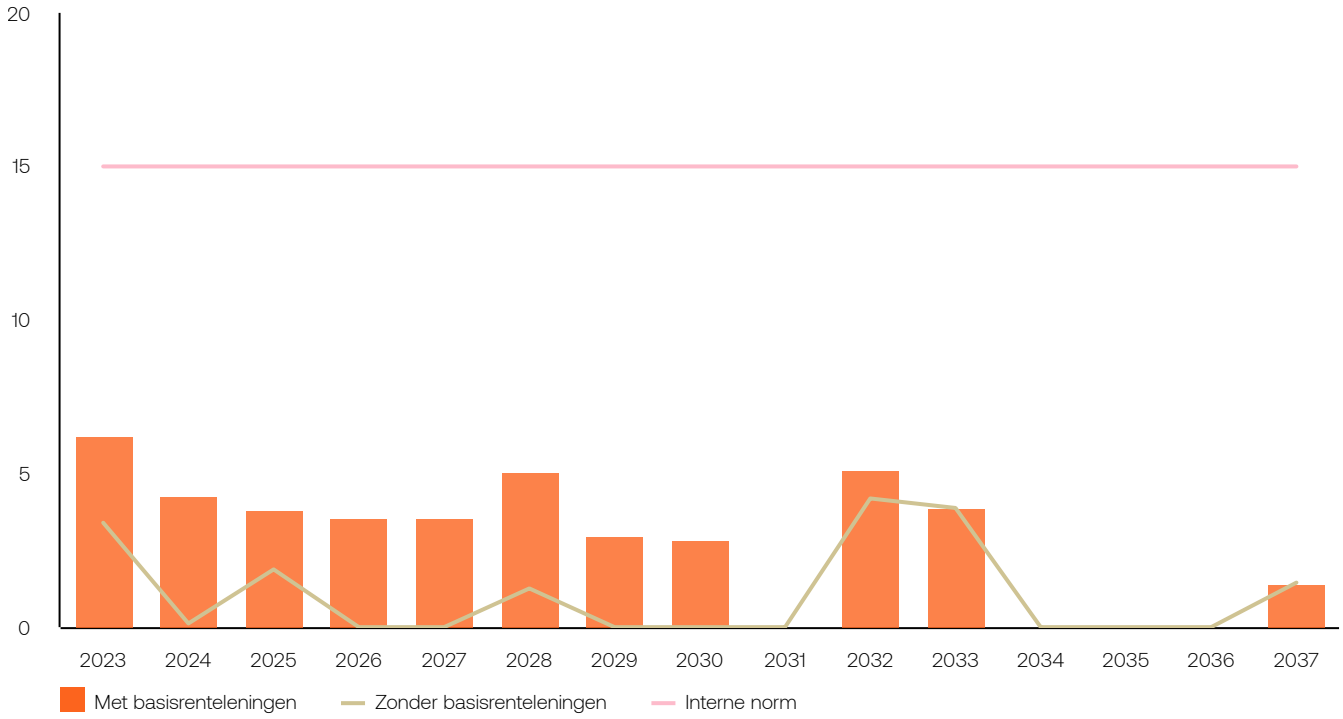
- Vorderingen worden beoordeeld op risico op inbaarheid. Indien van toepassing worden hiervoor voorzieningen getroffen.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken die volgens minsten twee van de drie ratingbureau's Moody's en/of Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van ten minste A.
- De vorderingen op de huurdebiteuren ad € 3,1 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden en risico-inschattingen zijn hier geen grote risico's .

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

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

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

In de onderstaande grafiek wordt het renterisico weergegeven:



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

Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 85,6 miljoen in 2023 en € 78,4 miljoen in 2024. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat basisrenteleningen slechts voor 50% meetellen in het berekenen van het renterisico zoals weergegeven in bovenstaande figuur.

De bedragen kunnen worden onderverdeeld in:

Bedragen x € 1 miljoen	**2023**	**2024**
Renteconversie regulier	32,1	1,1
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	-	
Conversie van de liquiditeitsopslage op basisrenteleningen	53,5	77,3
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	-	
Stand per 31 december	**85,6**	**78,4**

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

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

Prijsrisico
De toegelaten instelling heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt dus geen prijsrisico.

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

Concentratie liquiditeitsrisico
De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten zijn:

Bedragen x € 1.000	**Leningen overheid en banken**
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	510.374
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	432.247
Stand per 31 december 2022	**942.620**

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

Mitigerende maatregelen
De toegelaten instelling ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn van ten minste € 40 miljoen. Deze risicobuffer is nodig om te allen tijde aan onze kortetermijnbetalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Hierin is geen rekening gehouden met het eventuele effect van extreme omstandigheden die redelijkerwijs niet kunnen worden voorspeld, zoals natuurrampen.

De buffer van tenminste €40 miljoen bestaat uit €18 miljoen rekeningcourant-kredietfaciliteit van onze huisbank en een minimale stand liquide middelen van €22 miljoen

Onze rekeningcourantkredietfaciliteit is een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekening-courantkrediet van € 18 miljoen. De te betalen rente bedraagt Euribor plus 150 basispunten (2021: Euribor plus 150 basispunten)

Reële waarde
De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling opgenomen leningen bedraagt ultimo 2022 € 1.046,8 miljoen. Deze is gebaseerd op de individuele kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS-Curve op 31 december 2022. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2022 € 943 miljoen.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 210,7 miljoen (2021: € 147,8 miljoen).

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar als het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau daalt (0,25% van het geborgd schuldrestant).

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommitteerd obligo.

De maximale netto-omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen de deelnemers zeker met een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommitteerd obligo heeft de deelnemer de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door een trekking op de obligolening, door storting van liquide middelen of een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2022 € 942,2 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2022 is geen bedrag op de lening getrokken of heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties
In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

Heffing voor saneringssteun
De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. De heffing voor 2022 voor de gehele sector is op nihil gesteld.

Het WSW verwacht dat er geen sprake zal zijn van heffing voor saneringssteun in de jaren 2023-2026.

Verhuurderheffing
De afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is op 20 december 2022 door de Eerste Kamer als hamerstuk afgedaan.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen
Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 1,5 miljoen (2021 € 0,6 miljoen). De canonverplichtingen lopen tot het jaar 2056.

Startblok Elzenhagen-Zuid
Woonstichting Lieven de Key heeft met de gemeente Amsterdam een overeenkomst gesloten voor het tijdelijk huisvesten van statushouders. De gemeente verhuurt grond aan Lieven de Key voor tijdelijke huisvesting. De looptijd van de huur bedraagt 10 jaar. Voor de periode van 10 jaar compenseert de gemeente het exploitatietekort van in totaal € 4,1 miljoen.

Overige verplichtingen
Woonstichting Lieven de Key heeft ultimo 2022 voor een bedrag van € 3,5 miljoen exclusief btw aan overige verplichtingen (2021: € 3,7 miljoen exclusief btw). De overige verplichtingen omvatten o.a. leasecontracten, licenties automatisering, huurverplichtingen, verzekeringen, telefoon en netwerkfaciliteiten.

De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Korter dan 1 jaar	2.575	3.275
Tussen 1 en 5 jaar	973	433
Langer dan 5 jaar	-	-
	3.548	**3.708**

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties
De toegelaten instelling heeft samenwerkingsverbanden in de vorm van vennootschap onder firma (VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere) en commanditaire vennootschap (Beurs van Berlage CV). De (commanditair) vennootschap is hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die deze VOF's en CV's zijn aangegaan.

Claims
Tegen de toegelaten instelling en/of groepsmaatschappijen zijn diverse claims ingediend die zij betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Hybride scheiding
De Raad van State heeft in juni 2021 uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. In september 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar aanleiding daarvan opnieuw een 'Besluit op bezwaar' moeten nemen. De Aw heeft opnieuw een voor ons positief besluit genomen. Arcade is daarop in hoger beroep gegaan, wat inhoudt dat de Raad van State weer met een uitspraak komt. We verwachten deze uitspraak in 2023.

Ondanks dat de hybride scheiding ter discussie staat, zijn wij van mening dat de continuïteit van Lieven de Stad B.V. niet ter discussie staat.

Niet in de balans opgenomen activa

Startblok Riekerhaven werd getroffen door een brand. Hierdoor is één blok volledig afgebrand en één blok heeft veel gevolgschade gehad. Tot op heden is nog geen consensus met de verzekeringsmaatschappij bereikt over de totale waarde van de claim. De verwachtte totale claim bedraagt circa € 8,7mln, welke toeziet op herstel Startblok en andere delen toezien op huurderving en nog te maken kosten in 2023. Ultimo 2022 is de helft van de totale claim gewaardeerd in de jaarrekening. Naar verwachting zal dit dossier in 2023 afgerond worden en neemt de directie een besluit inzake het herstel en/of vervangende nieuwbouw van het afgebrande blok.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022

11 Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Netto huren DAEB	177.400	177.220
Netto huren Niet-DAEB	44.000	42.178
	221.400	**219.398**
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-5.108	-2.934
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB	-2.944	-2.833
	213.349	**213.631**

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2022 verhoogd met gemiddeld 2,29% (2021: 0%).

De huursombenadering is van toepassing op de corporaties. Dit betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen met een gereguleerd huurcontract die zowel op 1 januari 2022 als op 1 januari 2023 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 2,3% (2021: 1,4%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 2,04% (2021: -0,01%).

12 Opbrengsten / lasten servicecontracten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Opbrengsten serviceontracten	-17.630	-15.112
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	606	701
	-17.024	**-14.411**

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

13 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Directe kosten verhuur en beheer	3.069	2.828
Toegerekende organisatiekosten	19.088	18.974
	22.157	**21.802**

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Planmatig onderhoud	22.666	20.362
Planmatig onderhoud Bijdrage VVE's	11.023	9.240
Contractonderhoud	8.921	5.552
Mutatieonderhoud	9.672	5.320
Reparatie- / klachtenonderhoud	15.090	9.822
Toegerekende organisatiekosten	12.895	10.297
	80.267	**60.593**

De lasten voor onderhoud zijn in 2022 met € 19,7 miljoen gestegen. In lijn met de meerjarenbegroting 2023-2027 is op basis van de technische meerjarenonderhoudsplanning een verhoging van de onderhoudslasten en contractonderhoud begroot. De toename van mutatieonderhoud is het gevolg van de verhoging van de aantallen mutatie en de uitbesteding aan derden in plaats van het uitzetten van werk intern bij de vakmannen.

Voor een nadere toelichting van de Toegerekende organisatiekosten wordt verwezen naar de toelichting opgenomen onder '20. Overige organisatiekosten'.

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	497	453
Verhuurderheffing	14.913	13.176
Erfpacht	1.679	624
Verzekeringen	2.387	2.156
Belastingen	8.720	8.840
Diversen	97	3.166
	28.294	**28.415**

16 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de in 2022 verkochte grondposities van 1,16 ha in Haarlem en van 10,4 ha op grondgebied van de gemeente Ouder Amstel. Deze positie is verkocht van een bedrag van € 19,6 miljoen en heeft een netto resultaat van € 2,3 miljoen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting opgenomen onder '4.1 Voorraden'

17 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Reguliere verkopen
In 2022 zijn vanuit bestaand bezit 193 woningen, 18 niet-woningen en 31 parkeerplaatsen verkocht (2021: 213 woningen, 10 niet-woningen en 41 parkeerplaatsen) aan individuele eigenaren-bewoners.

Het verkoopresultaat op reguliere verkopen wordt gehaald op de verkopen uit bestaand bezit. De boekwaarde van het bestaand bezit is in 2022 circa 77,7% van de verkoopprijs van deze eenheden (2021: 78,3%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

Complexmatige verkopen
In 2022 is complex De Keyzer geleverd (32-BOG eenheden) voor een bedrag van € 19,0 miljoen.

18 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-535.114	684.517
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-92.328	103.459
	-627.442	**787.976**

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

19 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-27.687	-4.437
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-163	547
Overige waardeveranderingen	-102	-
	-27.952	**-3.890**

Voor de toelichting op de waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie verwijzen wij naar de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

20 Overige organisatiekosten

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten
De toegerekende organisatiekosten aan verhuur-, verkoop- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De directe kosten zijn gebaseerd op kostenplaatsadministratie. De indirecte personeelskosten worden toegerekend op basis van inschatting van de werkzaamheden per functie. De overige indirecte kosten worden verdeeld op basis van verhouding van fte's.

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Lonen en salarissen	28.319	26.743
Uitzendkrachten, inleen etcetera	4.621	4.657
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.630	1.048
Juridische kosten	539	353
Huisvestingskosten	994	811
Automatiseringskosten	2.777	2.556
Advieskosten	4.745	4.314
Kantoorkosten	853	758
Vervoerskosten	843	798
Verhuurskosten	553	902
Overige algemene kosten	782	311
Administratie tarief servicekosten	-346	-381
Dekking huismeester	-618	-819
Dekking overig	-2.038	-1.915
Diverse opbrengsten	-837	-1.303
	42.816	**38.832**

Organisatiekosten toegerekend aan:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Totale organisatiekosten	42.816	38.832
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-19.088	-18.974
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-12.895	-10.297
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-2.163	-1.617
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-1.408	-1.454
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-7.045	-5.094
	218	**1.395**
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia - Agio	-343	15.261
WSW Obligoheffing en bijdrage AW	648	795
	522	**17.451**

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 343 (2021: 332). In de dochtermaatschappijen waren er in 2022 gemiddeld 4 werkzaam (2021: 4). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2021: idem). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Gemiddeld aantal werknemers	2022	2021
Directie en staf	35	34
Financiën & Control	72	71
Wonen	184	179
Vastgoed	52	48
	343	**332**

Lonen en salarissen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Salarissen	20.796	19.895
Sociale lasten	3.173	3.078
Pensioenen	2.588	2.399
Overige personeelskosten	1.762	1.370
	28.319	**26.743**

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Per 31 december 2022 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 129,0%. Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2022 hoger was dan de vereiste dekkingsgraad van 127,6% is er geen prake van een reservetekort. (Ultimo 2021 (126,0 %) met een vereiste dekkingsgraad van 126,8%, was er wel sprake van een reserve tekort)

Als de beleidsdekkingsgraad van een pensioenfonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2022 heeft SPW geen reservetekort. (Ultimo 2021 was er wel sprake van een tekort). Zolang er een reservetekort is, wordt door het pensioenfonds jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

21 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Andere rentebaten	1.987	1.692
	1.987	**1.692**

In de rentebaten is € 1,7 miljoen (2021: € 1,5 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten verantwoord.

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Rentelasten	-38.323	-38.740
Soortgelijke kosten	-242	-216
	-38.565	**-38.956**

23 Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met Lieven de Stad B.V., Monumenten de Key B.V., Beurs van de Key B.V., Principaal B.V. en Driedee B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de toegelaten instelling geldende fiscale faciliteiten.

De belangrijkste componenten van het belastingresultaat zijn:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Acute belastinglast fiscale eenheid	6.073	-
Acute belastinglast buiten fiscale eenheid	-	6
Mutaties latente belastingen	6.358	-2.448
Correcties voorgaande periode	-	-3
	12.431	**-2.445**

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De acute belastinglast voor de fiscale eenheid in de winst- en verliesrekening over 2022 bedraagt € 6,1 miljoen ofwel -/- 0,95% van het resultaat vóór belastingen (2021: 0%).

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

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Acute belastingen		
Belastingen verslagjaar	6.073	6
Correcties voorgande verslagjaren	-	-3
	6.073	3
Mutaties in tijdelijke verschillen		
- Mutatie latentie verrrekenbare verliezen	6.471	-20.320
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	1.479	4.650
- Mutatie latentie voorziening groot onderhoud	-3.740	11.201
- Mutatie Vestia lening	1.910	1.910
- Mutatie latentie grond en ontwikkelposities	238	111
	6.358	-2.448
Belastinglast	**12.431**	**-2.445**

Bedragen x € 1.000	2022	Belastinglast	Effectieve belastingdruk in %
Resultaat vóór belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-593.712	-153.178	26%
Resultaat niet dan wel zelfstandige belastingplichtige entiteiten	-1.267	-327	0%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.902	6.683	-1%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	628.691	162.202	-27%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	0%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-4.947	-1.276	0%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-20.957	-5.407	1%
Verschil resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	0%
Extra onderhoudslasten	-159	-41	0%
Afwaardering financiële vaste activa	-	-	0%
Rentelasten	-	-	0%
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	26.495	6.836	-1%
Overige bedrijfslasten	-11.643	-3.004	0%
Belastbaar bedrag	**48.403**	**12.488**	**-2%**
Af: tariefopstap	395	42	0%
Af: verliesverrekening	24.702	6.373	1%
Af: correcties voorgaande perioden	-	-	0%
Acute belastingen	6.073	6.073	-1%
Mutatie belastinglatenties	6.358	6.358	-1%
Belastinglast		**12.431**	**-2%**

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

Het verrekenbaar verlies ultimo 2022 bedraagt € 171,8 miljoen (2021: € 205,2 miljoen). De opbouw van het verrekenbaar verlies over de jaren kan als volgt worden weergegeven:

Bedragen x € 1.000	2022
Verrekenbaar verlies ultimo 2018	-128.317
Resultaat boekjaar 2019	55.707
Resultaat boekjaar 2020	-166.336
Resultaat boekjaar 2021	42.494
Resultaat boekjaar 2022	24.702
Verrekenbaar verlies ultimo 2022	**-171.750**

24 Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-756	-34
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	-303	-217
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	275	-71
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	-192	-257
	-976	**-579**

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants NV zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

Bedragen x € 1.000	KPMG 2022
Onderzoek van de jaarrekening 2022	349
Andere controleopdrachten	33
	382

In voorgaand boekjaar is de honoraria van de accountant als volgt:

Bedragen x € 1.000	KPMG 2021
Onderzoek van de jaarrekening 2021	348
Andere controleopdrachten	31
	379

De honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening zijn toegerekend aan het boekjaar waarop de betreffende jaarrekening betrekking heeft, ongeacht wanneer de werkzaamheden zijn/worden verricht. De bedragen zijn exclusief 21% BTW.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen (in 2020).

Kasstroomoverzicht

De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken in enkele gevallen af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. In de jaarrekening beperken wij ons tot de belangrijkste afwijking:

Geactiveerde productie en rente
De geactiveerde productie heeft betrekking op interne projecturen welke in de balans als investeringen vastgoed in ontwikkelingen zijn verwerkt. In het kasstroomoverzicht zijn deze verwerkt in de Operationele kasstroom.

Dit is eveneens van toepassing bij geactiveerde rente, welke in het kasstroomoverzicht onder de financieringsactiviteiten is verantwoord.

Ontvangst btw suppleties
In 2022 zijn de btw suppleties ontvangen over de jaren 2016 tot en met 2021. De btw suppleties hebben een kasstroomeffect op de operationele kasstroom (huren en exploitatielasten) als op de kasstromen nieuwbouw. In de jaarrekening zijn de btw suppleties reeds in 2021 verantwoord in het resultaat.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag met uitzondering van de volgende transacties:

- zoals toegelicht bij vorderingen op groepsmaatschappijen in de enkelvoudige jaarrekening wordt op de rekening-courant positie met Lieven de Stad B.V. geen rente in rekening gebracht.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden. De overige transacties hebben onder meer betrekking op de doorbelasting van diensten en personeel aan Lieven de Stad. Voor de doorbelasting zijn tussen de toegelaten instelling en Lieven de Stad B.V. service level agreements afgesloten

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in enkelvoudige jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 25 april 2023 heeft de Aw akkoord gegeven op overgang van de verbinding Stichting Loods 6, wat inhoudt dat Lieven de Key terugtreedt uit de stichting. Op 7 juni 2023 is dit geëffectueerd en heeft Stichting Loods 6 nieuwe bestuurders en nieuwe statuten. Dit heeft een daling van het eigen vermogen van Lieven de Key tot gevolg van circa € 43,6 miljoen euro in 2023.

Enkelvoudige balans
per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)

Activa

	Bedragen x € 1.000	2022	2021
	Vaste activa		
	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	5.365.297	5.824.279
1.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	537.146	609.041
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	99.763	110.539
		6.002.207	**6.543.859**
	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.261	34.187
	Financiële vaste activa		
3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	450.579	470.084
3.2	Andere deelnemingen	4.073	4.829
3.3	Latente belastingvorderingen	35.258	41.871
3.4	Leningen u/g	-	4.000
3.5	Overige vorderingen	956	983
		490.866	**521.767**
	Totaal van vaste activa	**6.522.334**	**7.099.813**
	Vlottende activa		
	Voorraden		
4.1	Overige voorraden	3.417	3.276
		3.417	**3.276**
	Vorderingen		
5.1	Huurdebiteuren	2.925	2.106
5.2	Vorderingen groepsmaatschappijen	5.848	21.609
	Belastingen en premies sociale verzekering	11.738	13.981
5.3	Overige vorderingen	10.451	7.413
5.4	Overlopende activa	41.746	56.818
		72.708	**101.927**
6.0	Liquide middelen	80.071	59.500
	Totaal van vlottende activa	**156.195**	**164.703**
	TOTAAL VAN ACTIVA	**6.678.529**	**7.264.516**

Passiva

	Bedragen x € 1.000	2022	2021[1]
	Eigen vermogen		
7.1	Herwaarderingsreserve	4.127.407	4.736.577
7.2	Andere wettelijke en statutaire reserves	144.818	175.323
7.3	Overige reserves	1.342.951	1.310.520
	Totaal van groepsvermogen	**5.615.176**	**6.222.420**
	Voorzieningen		
	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	36.120	8.880
8.1	Voorziening deelnemingen	-	-
	Overige voorzieningen	1.898	909
	Totaal van voorzieningen	**38.017**	**9.789**
	Langlopende schulden		
	Schulden aan banken	941.474	957.896
	Schulden aan groepsmaatschappijen		
9.1	Overige schulden	8.727	7.329
	Totaal van langlopende schulden	**950.201**	**965.225**
	Kortlopende schulden		
	Schulden aan banken	16.064	15.413
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.871	937
10.1	Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.869	5.441
10.2	Overige schulden	10.044	11.955
10.3	Overlopende passiva	37.287	33.335
	Totaal van kortlopende schulden	**75.135**	**67.082**
	TOTAAL VAN PASSIVA	**6.678.529**	**7.264.516**

1) De vergelijkende cijfers zijn op enkele plekken aangepast ter verbetering van de vergelijkbaarheid. De doorgevoerde wijzigingen zijn toegelicht n de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022

	Bedragen x € 1.000	2022	2021[1]
11	Huuropbrengsten	195.868	197.959
	Opbrengsten servicecontracten	16.542	13.950
	Lasten servicecontracten	-14.786	-12.837
12	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-20.823	-20.525
13	Lasten onderhoudsactiviteiten	-76.545	-56.708
14	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.277	-26.891
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**72.979**	**94.948**
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.034
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-537
	Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**497**
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	93.479	80.630
	Toegerekende organisatiekosten	-2.033	-1.544
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-76.956	-62.975
	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**14.489**	**16.111**
15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-596.885	728.401
16	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.228	-3.890
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-625.113**	**724.511**
	Opbrengst overige activiteiten	1.327	-
	Kosten overige activiteiten	-1.730	-
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**-403**	**-**
17	**Overige organisatiekosten**	**-375**	**-17.532**
	Kosten omtrent leefbaarheid	**-2.606**	**-2.559**
18	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.370	2.132
19	Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.437	-38.805
	Totaal van financiële baten en lasten	**-36.067**	**-36.673**
	Totaal van resultaat voor belastingen	**-577.096**	**779.303**
20	Belastingen	-9.888	-1.311
21	Resultaat deelnemingen	-20.261	68.489
	NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	**-607.245**	**846.481**

1) De vergelijkende cijfers zijn op enkele plekken aangepast ter verbetering van de vergelijkbaarheid. De doorgevoerde wijzigingen zijn toegelicht n de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2022

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2022 van de toegelaten instelling. De financiële gegevens van de toegelaten instelling zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de toegelaten instelling verwerkt.

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

De cijfers over 2021 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2022 mogelijk te maken. Met de ingebruikname van het nieuwe ERP systeem en nieuwe rapportagetools zijn de rubricering opnieuw beoordeeld. De nieuwe groeperingen geven een beter beeld van de aard van de posten en zijn hiermee ook in de vergelijkende cijfers doorgevoerd. Het betreffen de volgende herrubriceringen:

- Herrubriceringen tussen de overige schulden en overlopende passiva,
- herrubricering tussen de opbrengsten en lasten servicecontracten,
- nadere detaillering binnen de onderhoudslasten, en
- herrubriceringen binnen de overige bedrijfskosten.

Waarderingsgrondslagen

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten
In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van hun juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen
In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

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

Belastingen
De toegelaten instelling is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

Naar DAEB en niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht
Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2020 opgenomen.

Uitgangspunten
Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Vastgoedbeleggingen

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie			
Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**Totaal**	**Totaal**
Aanschafprijs	1.513.433	1.371.855	206.546	206.545	1.719.979	1.578.400
Cumulatieve waardeverminderingen	-17.917	-33.806	-5.318	-11.150	-23.235	-44.956
Cumulatieve waardevermeerderingen	4.328.763	3.705.389	407.813	360.213	4.736.577	4.065.602
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	**5.824.279**	**5.043.438**	**609.041**	**555.608**	**6.433.321**	**5.599.046**
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
Marktwaarde per 1 januari	**5.824.279**	**5.043.438**	**609.041**	**555.608**	**6.433.321**	**5.599.046**
					-	-
Mutaties in het boekjaar					-	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	98.879	139.710	1.120	4.579	99.999	144.289
Overboeking vastgoed van activa ten dienste van	-		6.210		6.210	
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	35.881	22.782	6.775	1.953	42.656	24.735
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	-	-	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - aanschafprijs	-20.151	-18.973	-23.900	-7.473	-44.051	-26.446
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardeverminderingen	5.439	5.149	410	947	5.850	6.096
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardevermeerderingen	-41.319	-40.265	-6.055	-4.235	-47.374	-44.500
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - aanschafprijs	-2.133	-1.000	-29	-	-2.162	-1.000
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - waardevermeerderingen	-987	-	-627	-	-1.614	-
Waardeverminderingen	-23.879	10.741	-7.900	4.885	-31.779	15.626
Waardevermeerderingen	-501.755	676.088	-56.856	39.385	-558.612	715.473
Sfeerovergangen - aanschafprijs	-753	-941	753	941	-	-
Sfeerovergangen - waardevermeerderingen	-8.204	-12.450	8.204	12.450	-	-
	-458.982	**780.841**	**-71.895**	**53.432**	**-530.877**	**834.273**

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie			
Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**Totaal**	**Totaal**
					-	-
Aanschafprijs	1.625.156	1.513.433	197.475	206.546	1.822.631	1.719.979
Cumulatieve waardeverminderingen	-36.357	-17.916	-12.807	-5.318	-49.164	-23.235
Cumulatieve waardevermeerderingen	3.776.498	4.328.762	352.478	407.813	4.128.976	4.736.575
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	**5.365.297**	**5.824.279**	**537.146**	**609.041**	**5.902.443**	**6.433.320**
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	**5.365.297**	**5.824.279**	**537.146**	**609.041**	**5.902.443**	**6.433.320**

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Aanschafprijs	112.347	128.169
Cumulatieve waardeveranderingen	-10.688	-6.251
Boekwaarde per 1 januari onder aftrek van voorziening	**101.659**	**121.918**
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-8.880	-1.775
Boekwaarde per 1 januari voor aftrek van voorziening	**110.539**	**123.693**
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	85.894	127.468
Overboeking van vastgoed in exploitatie	3.776	1.000
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-99.999	-144.290
Waardeverandering	-27.687	-4.437
	-38.015	**-20.259**
Aanschafprijs	102.019	112.347
Cumulatieve waardeverminderingen	-38.375	-10.688
BOEKWAARDER PER 31 DECEMBER onder aftrek van voorziening	**63.644**	**101.659**
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-12.612	-8.880
BOEKWAARDER PER 31 DECEMBER aftrek van voorziening	**76.255**	**110.539**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	99.763	110.539
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-12.612	-8.880
	87.152	**101.659**

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedragen x € 1.000	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie	Totaal 2022	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie	Totaal 2021
Aanschafprijs	26.757	10.070	1.620	38.447	8.061	4.891	15.820	28.772
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.461	-2.799	-	-4.260	-982	-1.868	-	-2.850
Boekwaarde per 1 januari	**25.296**	**7.271**	**1.620**	**34.187**	**7.079**	**3.023**	**15.820**	**25.922**
Mutaties in het boekjaar								
Oplevering Hoogte Kadijk 179 (correctie btw pro rata)	-1	-	1	-	-	-	-	-
Oplevering project BEST	-	3.397	-3.397	-	18.536		-18.536	-
Herrubricering Turbinestraat naar Vastgoedbeleggingen	-7.128	-	-	-7.128	160	5.179	4.336	9.675
Herrubricering Wash & Go naar activa tdv	275	-	-	275	-479	-931		-1.410
Investeringen	2	1.736	1.776	3.514	-	-	-	-
Afschrijvingen	-579	-1.926	-	-2.505	-	-	-	-
Herrubricering afschrijvingen Turbinestraat naar Vastgoedbeleggingen	918	-	-	918	-	-	-	-
Buitengebruikstelling:				-				
Aanschafwaarde volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	-	-350	-	-350	-	-	-	-
Afschrijvingen en afwaardering volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	-	350	-	350	-	-	-	-
	-6.513	**3.207**	**-1.620**	**-4.926**	**18.217**	**4.248**	**-14.200**	**8.265**
Boekwaarde per 31 december	**18.783**	**10.478**	**0**	**29.261**	**25.296**	**7.271**	**1.620**	**34.187**
Aanschafprijs	19.905	14.853	0	34.758	26.757	10.070	1.620	38.447
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.122	-4.375	-	-5.497	-1.461	-2.799	-	-4.260
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	**18.783**	**10.478**	**0**	**29.261**	**25.296**	**7.271**	**1.620**	**34.187**

In de onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie zijn geen lease overeenkomsten opgenomen. Voor het bedrijfsgebouw aan de Hoogte Kadijk 179 is de erfpacht afgekocht tot 31 oktober 2049.

De bedrijfsgebouwen aan de Turbinestraat 6 worden niet meer gebruikt als activa ten dienste van de exploitatie. Deze gebouwen worden verhuurd en zijn overgeheveld naar Vastgoedbeleggingen.

Het nieuwe ERP-systeem Tobias 365 is in mei 2022 in gebruik genomen.

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

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

Financiële vaste activa

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

Bedragen x € 1.000	3.1 Deelnemingen in groepsmaat-schappijen	3.2 Andere deelnemingen	3.3 Latente belasting-vordering	3.4 Leningen u/g	3.5 Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2022	**470.084**	**4.829**	**41.871**	**4.000**	**983**	**521.767**
Mutaties in het boekjaar						
Kapitaalstorting	-	-	-	-	-	-
Mutatie voorziening deelneming	-	0	3.370	-	-	3.370
Aflossingen / overboeking naar vlottende activa	-	-	-9.983	-4.000	-27	-14.010
Resultaat deelnemingen	-19.505	-756	-	-	-	-20.261
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2022	**450.579**	**4.073**	**35.258**	**-**	**956**	**490.866**

De post 'leningen u/g' betreft een lening aan Lieven de Stad . Op deze lening is een rentepercentage van 1,83% van toepassing. De einddatum van deze lening is 28 december 2031. Het kortlopende deel van deze leningen is verantwoord onder de vorderingen.

De reële waarde van de door de toegelaten instelling uitstaande lening bedraagt ultimo 2022 € 3,5 miljoen (2021: € 27,5 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de individuele kasstromen van de vorderingen gebruik makend van een disconteringsvoet die gelijk is aan de IRS Curve op 31 december 2022. De IRS curve wordt per vordering bepaald. De verstrekte lening bestaat uit een langlopende overeenkomst die is opgenomen onder de post 'vorderingen op groepsmaatschappijen'. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2022 € 4,0 miljoen (2021 € 24,0 miljoen). Het kortlopende deel hiervan ad € 4,0 miljoen is opgenomen als kortlopende vorderingen.

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Vestigings-plaats	Aandeel	2022	2021
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%	450.579	470.084
			450.579	**470.084**

3.2 Andere deelnemingen

	Vestigings-plaats	Aandeel	2022	2021
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	35,41%	3.827	4.583
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	[1])	15	15
			4.073	**4.829**

4.1 Overige voorraden

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Kosten grond- en ontwikkelposities	3.543	3.170
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-373	-
Onderhoudsmaterialen	247	106
	3.417	**3.276**

Vorderingen

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

5.1 Huurdebiteuren

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Huurdebiteuren	5.472	3.880
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-2.547	-1.774
	2.925	**2.106**

5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Lieven de Stad B.V.	5.802	21.609
Driedee B.V.	1	-
De Principaal B.V.	21	-
Monumenten De Key B.V.	25	-
	5.848	**21.609**

Er zijn geen afspraken gemaakt over het moment van verrekening van de vorderingen op groepsmaatschappijen.

De rente die over de vorderingen op groepsmaatschappijen in rekening is gebracht bedraagt 1,83% (2021: 1,83%), met uitzondering van de rekening-courant positie met Lieven de Stad B.V.. Hier wordt geen rente in rekening gebracht.

5.3 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Debiteuren	1.654	2.783
Nog te ontvangen subsidiebedragen	-	4.100
Overige vorderingen	8.797	530
	10.451	**7.413**

5.4 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	638	1.098
Nog te verrekenen korting verhuurderheffing	-	15.273
Nog te factureren aan VvE's	-	48
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's	41.025	40.009
Overig	83	390
	41.746	**56.818**

6.0 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Vrij opneembare banktegoeden	80.071	59.500
	80.071	**59.500**

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Herwaarderings-reserve	Andere wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2022	4.736.577	175.323	1.310.520	**6.222.420**
Mutaties in het boekjaar				
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	-51.044	-1.952	52.997	**-**
Resultaat boekjaar	-558.125	-28.553	-20.566	**-607.244**
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2022	**4.127.407**	**144.818**	**1.342.951**	**5.615.176**

Aansluiting geconsolideerd eigen vermogen met het enkelvoudige eigen vermogen:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Eigen vermogen volgens geconsolideerde balans	5.658.821	6.264.964
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-43.645	-42.544
Eigen vermogen volgens enkelvoudige balans	**5.615.176**	**6.222.420**
Netto resultaat volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening	-606.142	845.992
Resultaat van in consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-1.102	489
Netto resultaat volgens enkelvoudige winst- en verliesrekening	**-607.245**	**846.481**

Het verschil tussen het eigen vermogen en het resultaat van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening wordt veroorzaakt door Stichting Loods 6. Dit betreft een in de consolidatie opgenomen belang die geen deelneming vormt en derhalve niet is opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening.

In het eigen vermogen van Stichting Loods 6 is een herwaarderingsreserve opgenomen van € 22,6 miljoen (2021: € 22,6 miljoen).

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

7.1 Herwaarderingsreserve

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve ter zake van vastgoedbeleggingen in exploitatie is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

7.2 Andere wettelijke en statutaire reserves

De post andere wettelijke en statutaire reserves bestaan uit wettelijke reserves. Dit betreft een wettelijke reserve deelnemingen en een wettelijke reserve voor geactiveerde ontwikkelingskosten.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 144,8 miljoen (2021: € 175,3 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

7.3 Overige reserve

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Stand per 1 januari	1.310.520	1.195.286
Resultaat boekjaar	-20.566	68.863
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvesteringen	52.997	46.371
Stand per 31 december	**1.342.951**	**1.310.520**

Resultaatbestemming boekjaar
Het resultaat na belastingen over 2022 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. De jaarrekening is opgesteld met in achtneming van het voorstel tot resultaatbestemming:

Van het resultaat boekjaar ad -/- € 607,2 miljoen wordt voorgesteld € 558,1 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen, € 28,5 miljoen ten laste van de wettelijke en statutaire reserves te brengen en het restant ad € 20,6 miljoen te onttrekken aan de overige reserves.

Beleidswaarde
Per 31 december 2022 is in totaal € 4,1 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 4,7 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 2,8 miljard (2021: € 3,8 miljard) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.1 Voorziening deelnemingen

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Stand per 1 januari	-	7.531
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	-	
Onttrekkingen	-	-7.531
Stand per 31 december	**-**	**-**

Ultimo 2022 is geen sprake meer van een voorziening deelnemingen, na liquidatie van Far West Holding B.V. in 2021.

9.1 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Stand per 1 januari	7.329	6.089
Mutaties in het boekaar		
Vermeerdering waarborgsommen	1.768	1.632
Vermindering waarborgsommen	-370	-392
Stand per 31 december	**8.727**	**7.329**

Kortlopende schulden

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

10.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Omzetbelasting	6.861	5.433
Pensioenpremie	8	8
	6.869	**5.441**

10.2 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Nog te betalen belastingen OZB en Waterschapslasten	2.075	1.174
Nog te betalen bedragen projecten	4.576	6.017
Nog te betalen kosten	3.393	4.764
	10.044	**11.955**

10.3 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Niet vervallen rente op geldleningen	11.876	12.646
Vooruitontvangen huur	18.579	16.245
Te verrekenen met bewoners	5.449	3.188
Vakantiegeld en -dagen	1.383	1.256
	37.287	**33.335**

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid
De toegelaten instelling vormt tezamen met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting en omzetbelasting; elk der ondernemingen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken ondernemingen.

Afrekening tussen de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courantverhoudingen.

De volgende methodiek wordt gehanteerd wat betreft doorbelasting/toerekening van vennootschapsbelasting binnen de fiscale eenheid:

Omdat de toegelaten instelling met haar dochtermaatschappijen binnen de fiscale eenheid afrekent alsof de dochtermaatschappijen zelfstandig belastingplichtig zijn, zijn de latente belastingen van de dochtermaatschappijen in beginsel de latente vorderingen en/of latente verplichtingen jegens de toegelaten instelling

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

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022

11 Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Netto huren DAEB	177.400	177.220
Netto huren niet-DAEB	26.101	25.985
	203.502	**203.205**
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-5.108	-2.934
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid niet-DAEB	-2.526	-2.312
	195.868	**197.959**

12 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Directe kosten verhuur en beheer	2.504	2.442
Toegerekende organisatiekosten	18.319	18.083
	20.823	**20.525**

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Planmatig onderhoud	21.690	19.012
Planmatig onderhoud Bijdrage VvE's	10.339	8.535
Contractonderhoud	8.654	5.378
Mutatieonderhoud	9.395	5.080
Reparatie- / klachtenonderhoud	14.056	8.903
Toegerekende organisatiekosten	12.411	9.800
	76.545	**56.708**

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	497	453
Verhuurderheffing	14.913	12.407
Erfpacht	1.492	619
Verzekeringen	2.162	1.962
Belastingen	8.247	8.293
Diversen	-35	3.157
	27.277	**26.891**

15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-535.114	684.517
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-61.771	43.884
	-596.885	**728.401**

16 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-27.687	-4.437
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-373	547
Overige waardeveranderingen	-168	-
	-28.228	**-3.890**

17 Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Lonen en salarissen	27.161	26.463
Uitzendkrachten, inleen etcetera	4.501	4.657
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	1.627	1.045
Juridische kosten	498	-
Huisvestingskosten	960	762
Automatiseringskosten	2.775	2.554
Advieskosten	4.660	4.427
Kantoorkosten	829	732
Vervoerskosten	842	798
Verhuurskosten	553	893
Overige algemene kosten	682	304
Administratie tarief servicekosten	-333	-366
Dekking huismeester	-598	-796
Dekking overig	-2.038	-1.915
Diverse opbrengsten	-834	-2.106
	41.285	**37.451**

Organisatiekosten toegerekend aan:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Totale organisatiekosten	41.285	37.451
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-18.319	-18.083
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-12.411	-9.800
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-2.033	-1.544
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-1.408	-1.454
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-7.045	-5.094
	70	**1.476**
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia - Agio	-343	15.261
WSW-Obligoheffing en bijdrageheffing Aw	649	795
	375	**17.532**

18 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Andere rentebaten	2.370	2.132
	2.370	**2.132**

19 Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Rentelasten	-38.195	-38.589
Soortgelijke kosten	-242	-216
	-38.437	**-38.805**

20 Belastingen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Acute belastinglast	3.275	-
Mutaties tijdelijke verschillen	6.613	-1.308
Correcties voorgaande periode	-	-3
	9.888	**-1.311**

21 Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Far West Holding B.V.	-	-2
Lieven de Stad B.V.	-19.505	68.525
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-756	-34
	-20.261	**68.489**

Personeelskosten en aantal werknemers

De lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten van de bij de toegelaten instelling werkzame werknemers kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen x € 1.000	**2022**	**2021**
Salarissen	19.743	19.709
Sociale lasten	3.126	3.030
Pensioenen	2.544	2.359
Overige personeelskosten	1.748	1.365
	27.161	**26.463**

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 339 (2021: 328). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is onder te verdelen naar verschillende afdelingen:

Gemiddeld aantal werknemers	**2022**	**2021**
Directie en staf	34	33
Financiën & Control	71	71
Wonen	184	176
Vastgoed	50	48
	339	**328**

Overige vermeldingen

Bezoldiging bestuurders en commissarissen
Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, eerste lid, BW.

Wet normering topinkomens
De WNT is van toepassing op Woonstichting Lieven de Key. Het voor Lieven de Key toepasselijke bezoldigingsmaximum voor bestuurders is in 2022 € 216.000,-. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. Lieven de Key heeft haar activiteiten in de gemeente Amsterdam en Diemen voor het bepalen van de klasse-indeling (jaar 2020). Het merendeel van het bezit is in Amsterdam: meer dan 25.000 vhe's en meer dan 100.000 inwoners.

De binnen de organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2022).

Bezoldiging topfunctionarissen
Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Bij een overschrijding van de WNT-norm is een toelichting in de jaarrekening vereist op basis van de Regeling controleprotocol WNT 2021, artikel 23. Artikel 23 sub b van deze regeling stelt ook dat een toelichting in de jaarrekening noodzakelijk is, bij een 'optische' overschrijding onder verwijzing naar artikel 3 lid 2 Uitvoeringsregeling WNT. In de Uitvoeringsregeling WNT wordt gesproken van een 'optische' overschrijding als een component van de bezoldiging die betrekking heeft op een eerder kalenderjaar dan waarin deze in de salarisadministratie wordt verwerkt, en onderscheidenlijk ten laste van het resultaat van de rechtspersoon of instelling komt, toegerekend wordt aan het kalenderjaar waarop deze betrekking heeft.

In 2022 is geen sprake van een overschrijding of een 'optische' overschrijding.

Wet normering topinkomens 2022

Bedragen x € 1	**K. Verdooren**	**A.J. van der Schaft**	**C.J. Medik**	**E.H.P. Siersma**
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.400	174.949	175.282	175.422
Beloningen betaalbaar op termijn	18.901	19.351	19.351	18.878
Subtotaal	**202.301**	**194.300**	**194.633**	**194.300**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	216.000	216.000	216.000	216.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING 2022	**202.301**	**194.300**	**194.633**	**194.300**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Wet normering topinkomens 2021

Bedragen x € 1	**K. Verdooren**	**A.J. van der Schaft**	**C.J. Medik**	**E.H.P. Siersma**	**L. Bobbe**
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed	Algemeen directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/04 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/3
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.134	168.616	168.257	169.637	46.870
Beloningen betaalbaar op termijn	13.697	19.467	19.473	18.255	4.589
Subtotaal	**143.831**	**188.083**	**187.730**	**187.892**	**51.459**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	157.466	209.000	209.000	209.000	51.534
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING 2021	**143.831**	**188.083**	**187.730**	**187.892**	**51.459**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H.M. Amman	J.D.Hooi	R. Nurmohamed	K. Lammers	R.T. Kervezee	E. Stomphorst
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	21/06 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	25.900	17.280	17.280	8.640	17.280	17.280
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	11.481	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	**25.900**	**17.280**	**17.280**	**8.640**	**17.280**	**17.280**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bedragen x € 1	H.M. Amman	J.D.Hooi	R. Nurmohamed	E.Spek	R.T. Kervezee	E. Stomphorst
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	27.650	18.500	18.500	18.500	18.500	18.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	**27.650**	**18.500**	**18.500**	**18.500**	**18.500**	**18.500**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Transacties met verbonden partijen
Voor toelichting op transacties met verbonden partijen wordt verwezen naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Op 25 april 2023 heeft de Aw akkoord gegeven op overgang van de verbinding Stichting Loods 6, wat inhoudt dat Lieven de Key terugtreedt uit de stichting. Op 7 juni 2023 is dit geëffectueerd, dan heeft Stichting Loods 6 nieuwe bestuurders en nieuwe statuten. Deze gebeurtenis heeft geen invloed op het enkelvoudig eigen vermogen van Lieven de Key in 2023.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen
Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonstichting Lieven de Key onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economische belang (DAEB-tak) en overige diensten (niet-DAEB-tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak opgesteld.

Grondslagen voor de splitsing
De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Alle deelnemingen van Woonstichting Lieven de Key zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop en onderhanden projecten is volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekening.

Enkelvoudige gescheiden balans
per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	DAEB 2022	niet-DAEB 2022	DAEB 2021	niet-DAEB 2021
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	5.365.297	-	5.824.279	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-0	537.146	-	609.041
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	98.382	1.381	108.811	1.728
	5.463.680	**538.527**	**5.933.090**	**610.769**
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.261	0	34.187	-
	-	-		
Financiële vaste activa	-	-		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	975.427	450.578	1.044.521	470.083
Vordering op groepsmaatschappijen	29.000	-	28.000	4.000
Andere deelnemingen	-	4.073	-	4.829
Latente belastingvorderingen	31.270	3.988	38.288	3.583
Overige vorderingen	-0	957	-	983
	1.035.697	**459.596**	**1.110.809**	**483.478**
Totaal van vaste activa	**6.528.638**	**998.123**	**7.078.086**	**1.094.247**
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	217	3.200	106	3.170
	217	**3.200**	**106**	**3.170**
Vorderingen				
Huurdebiteuren	2.213	712	1.542	564
Vorderingen groepsmaatschappijen	10.222	-373	43.428	21.534
Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.625	-	19.723	-
Overige vorderingen	10.279	172	7.381	31
Overlopende activa	39.391	2.359	54.208	2.610
	76.730	**2.869**	**126.282**	**24.739**
Liquide middelen	66.663	13.408	55.272	4.228
Totaal van vlottende activa	**143.609**	**19.477**	**181.660**	**32.137**
TOTAAL VAN ACTIVA	**6.672.247**	**1.017.600**	**7.259.746**	**1.126.384**

x € 1.000	DAEB 2022	niet-DAEB 2022	DAEB 2021	niet-DAEB 2021
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	3.774.961	352.447	4.328.764	407.813
Andere wettelijke en statutaire reserves	497.264	144.818	583.137	175.324
Overige reserves	1.342.951	478.163	1.310.520	461.383
Totaal van eigen vermogen	**5.615.176**	**975.427**	**6.222.421**	**1.044.520**
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	36.120	-	8.880	-
Voorziening deelnemingen	-	-	-	-
Overige voorzieningen	1.790	108	908	-
Totaal van voorzieningen	**37.909**	**108**	**9.788**	**-**
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	941.474	-	957.896	
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	29.000	-	28.000
Overige schulden	5.942	2.785	4.786	2.542
Totaal van langlopende schulden	**947.416**	**31.785**	**962.682**	**30.542**
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	16.064	-	15.413	-
Schulden aan leveranciers	4.699	172	857	81
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	4.000	-	43.353
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.984	3.772	5.375	5.808
Overige schulden	9.675	369	11.808	147
Overlopende passiva	35.324	1.967	31.402	1.933
Totaal van kortlopende schulden	**71.746**	**10.280**	**64.855**	**51.322**
TOTAAL VAN PASSIVA	**6.672.247**	**1.017.600**	**7.259.746**	**1.126.384**

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2022

Bedragen x € 1.000	DAEB 2022	niet-DAEB 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021
Huuropbrengsten	172.293	23.575	174.286	23.673
Opbrengsten servicecontracten	15.688	854	13.527	424
Lasten servicecontracten	-13.708	-1.079	-12.421	-416
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-19.292	-1.531	-17.877	-2.648
Lasten onderhoudsactiviteiten	-70.104	-6.441	-50.642	-6.066
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.617	-1.659	-25.671	-1.220
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**59.260**	**13.719**	**81.201**	**13.747**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	1.034
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-537
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-**	**-**	**497**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	86.566	38.399	92.871	22.701
Toegerekende organisatiekosten	-1.890	-143	-1.349	-194
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-71.421	-37.020	-76.620	-21.298
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**13.254**	**1.235**	**14.902**	**1.209**
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-535.114	-61.771	680.080	43.884
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.223	-5	-	547
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-563.337**	**-61.776**	**680.080**	**44.431**
Opbrengst overige activiteiten	1.293	34		
Kosten overige activiteiten	-1.713	-18		
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	**-419**	**16**		
Overige organisatiekosten	**-248**	**-127**	**-16.969**	**-562**
Kosten van leefbaarheid	**-2.391**	**-215**	**-2.432**	**-128**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.084	512	3.244	651
Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.354	-1.309	-38.725	-1.843
Totaal van financiële baten en lasten	**-35.270**	**-797**	**-35.481**	**-1.192**
Totaal van resultaat voor belastingen	**-529.152**	**-47.945**	**721.301**	**58.002**
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-8.999	-888	-1.647	338
Resultaat deelneming	-69.093	-20.261	58.306	-34
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	**-607.245**	**-69.093**	**777.960**	**58.306**

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2022

Bedragen x € 1.000	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	181.945	22.435	172.635	23.753
Vergoedingen	15.642	791	13.184	470
Overige bedrijfsontvangsten	1.687	431	428	-
Ontvangen interest	1.331	450	1.772	809
Saldo ingaande kasstromen	**200.605**	**24.106**	**188.019**	**25.032**
Erfpacht	-839	-686	-790	-83
Betalingen aan werknemers	-27.719	-	-27.438	-
Onderhoudsuitgaven	-58.962	-5.431	-43.553	-4.447
Overige bedrijfsuitgaven	-32.560	-4.809	-35.414	-7.412
Betaalde interest	-39.117	-1.295	-38.938	-1.846
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-649	-	-600	-
Verhuurderheffing	296	-	-20.405	-25
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-977	-108	-878	-127
Vennootschapsbelasting	3.673	-4.878	12.415	-5.575
Saldo uitgaande kasstromen	**-156.854**	**-17.207**	**-155.601**	**-19.515**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**43.752**	**6.899**	**32.418**	**5.517**
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	87.457	38.375	93.279	23.428
Verkoopontvangsten grond [1)]	-	-	-1.040	1.100
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	**87.457**	**38.375**	**92.239**	**24.528**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-68.185	-142	-89.150	-3.011
Verbeteruitgaven	-29.099	-4.980	-16.432	-1.575
Aankoop	-30.755	-20.913	-45.298	-26.275
Sloopuitgaven	-	-	-	-
Investeringen overig	-5.791	-866	-18.009	8.595
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	**-133.830**	**-26.901**	**-168.889**	**-22.266**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-46.373**	**11.475**	**-76.650**	**2.262**
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	20.000	-	52.560
Ontvangsten overig	34.000	250	65.837	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-34.049	-7.569
Uitgaven overig	-2	-2	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**33.998**	**20.248**	**31.788**	**44.991**
Kasstroom uit (des)investeringen	**-12.375**	**31.722**	**-44.862**	**47.253**

Bedragen x € 1.000	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	9.822	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-15.428	-	-14.376	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-34.000	-	-65.837
Kasstroom uit financieringsuitgaven	**-15.428**	**-34.000**	**-4.554**	**-65.837**
Toename (afname) van geldmiddelen	15.949	4.621	-16.998	-13.067
Wijziging kortgeld	-4.559	4.559	288	-1
Aansluiting geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari	55.272	4.228	71.982	17.296
Liquide middelen per 31 december	66.663	13.408	55.272	4.228
Mutatie geldmiddelen	**11.391**	**9.180**	**-16.710**	**-13.068**

Toelichting aard van niet-DAEB-activiteiten

De niet-DAEB-activiteiten van Woonstichting Lieven de Key bestaan met name uit het exploiteren van vastgoed dat niet kwalificeert als vastgoed voor diensten van algemeen en economisch belang.

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 19 juni 2023

Opgemaakt door het bestuur:

Karin Verdooren

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

H.M. Amman

R.T. Kervezee

E. Stomphorst

J.D. Hooi

R.N. Nurmohamed

K. Lammers

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controle verklaring

De controleverklaring van de accountant is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woonstichting Lieven de Key

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woonstichting Lieven de Key (de toegelaten instelling) te Amsterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022;

2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; en

3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van de toegelaten instelling zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit
• Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 73 miljoen • 1% van totale activa

Groepscontrole
• 99% van totale activa • 99% van opbrengsten

Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit
• Risico's gerelateerd aan fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd. • Risico's gerelateerd aan continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

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

Oordeel
Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 73 miljoen (2021: EUR 64,5 miljoen).
Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%).
Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 4,5 miljoen (2021: EUR 4,3 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 3,5 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Woonstichting Lieven de Key staat aan het hoofd van een groep van entiteiten (groepsonderdelen). De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Woonstichting Lieven de Key.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen.
Bij het groepsonderdeel Lieven de Stad B.V. hebben wij tevens controlewerkzaamheden ten behoeve van de groep uitgevoerd, waarbij uitgegaan is van een zelfstandige statutaire controle van de jaarrekening van Lieven de Stad B.V. Het hoofd van de groep en Lieven de Stad B.V. vertegenwoordigt 99% van de totale activa en 99% van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Voor de onderdelen die niet in scope waren, hebben wij cijferanalyses uitgevoerd om te bevestigen dat onze scoping gedurende de controle passend bleef.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk Goed bestuur van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het risicomanagementstatuut, de gedragscode, het integriteitsbeleid, de regeling omgaan met melden vermoeden misstanden, het meldingenregister en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals directeur Financiën & Bedrijfsvoering. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor procedures en governance met betrekking tot mogelijke belangenconflicten; en
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, en van verklaringen door advocaten ten behoeve van accountants.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

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

Wij hebben, samen met onze forensische specialisten, de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de omvang van de gemiddelde huur relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder gegevensgerichte controlewerkzaamheden om vast te stellen dat de verkoopprijs van individuele woningen gebaseerd is op de hoogste geregistreerde bieding, dan wel dat goedgekeurd is indien hiervan is afgeweken.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan; en
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkst waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2022 EUR 6.355 miljoen. Dat komt neer op 94% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die zijn ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
  - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
  - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;

- het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.

- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.
Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in de jaarrekening is in 2022 EUR 34,3 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 67,2 miljoen aan onderhoud, EUR 68,3 miljoen aan nieuwbouw en EUR 21,2 miljoen aan aankoop. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd;
  - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: nl_oob_01.pdf (nba.nl). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2022 in acht genomen.

Amstelveen, 19 juni 2023

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

Colofon

Uitgave
Woonstichting
Lieven de Key 2023

Redactie
Lieven de Key

Eindredactie verslagdeel
Christine van Eerd

Vormgeving
studio de Ronners

Woonstichting Lieven de Key

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

020 621 43 33
lievendekey.nl

Lieven de Key