

Jaarverslag

We blikken
terug op 2023,



Lieven de Key

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
<hr/>	
Voorwoord	6
<hr/>	
1 Starten en wonen	9
1.1 Missie en volkshuisvestelijke doelen	9
1.2 Keuzes in 2023	9
1.3 Overleg met gemeenten	10
1.4 Overleg met bewoners en woningzoekenden	10
<hr/>	
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	16
2.7 Huurachterstanden	18
2.8 Overlast	19
2.9 Woonfraude	19
<hr/>	
3 Onze dienstverlening	21
3.1 Kwaliteit van dienstverlening	21
3.2 Kwaliteit in buurten en wijken	23
3.3 Van klacht naar klant	24
3.4 Geschillen en rechtszaken	24
<hr/>	
4 Onze woningen	27
4.1 Verloop binnen het bezit	27
4.2 Nieuwbouw en transformatie	28
4.3 Verbeterprojecten	30
4.4 Onderhoud	32
4.5 Veilig, gezond en duurzaam wonen	32
4.6 Verkoop	33
<hr/>	
5 Onze organisatie	35
5.1 Werken aan onze organisatie	35
5.2 Kerncijfers organisatie	37
5.3 Organisatiestructuur	38
5.4 Digitale ontwikkeling	38
5.5 Integriteit	38
5.6 Privacybeleid	39

5.7	Informatiebeveiliging en cybersecurity	39
5.8	Informatie over onderzoek en ontwikkeling	39
5.9	Verslag van de ondernemingsraad	40
<hr/>		
6	Financiële continuïteit	44
6.1	Uitgangspunten financieel beleid	44
6.2	Uitwerking financiële sturing in 2023	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	49
6.8	Risico's bij financiële verslaggeving	52
<hr/>		
7	Goed bestuur	54
7.1	Governance	54
7.2	Risicomanagement	56
7.3	Verbeteringen in het risicomanagementsysteem	57
7.4	Voornaamste risico's en onzekerheden	57
7.5	Wet- en regelgeving	58
7.6	Interne auditfunctie	59
<hr/>		
8	Verbindingen	61
8.1	Afbouw risico's in de verbindingen	61
8.2	Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen	62
8.3	Waardering en risico's	62
8.4	Deelnemingen en verbindingen	63
8.5	Verklaring bestuur	63
<hr/>		
9	Verslag van de raad van commissarissen	65
9.1	Buitenwereld binnen brengen	65
9.2	Samenstelling raad van commissarissen	66
9.3	Kaders en informatievoorziening	67
9.4	Werkwijze en overlegstructuur	68
9.5	Kwaliteit van de raad van commissarissen	69
9.6	Werkgeversrol bestuurder	70
9.7	Verantwoording honorering RvC en bestuurder	70
<hr/>		
	Jaarrekening 2023	71
<hr/>		

Bestuurs- verslag 2023,

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

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).

Voorwoord

Amsterdam heeft een enorm tekort aan betaalbare huurwoningen. Met name jonge starters maken nauwelijks kans. De stijgende woonlasten, mede door hoge energieprijzen en inflatie, maken het leven van onze bewoners steeds duurder. In sommige buurten staat de veerkracht onder druk, onder meer door een toenemend aantal kwetsbare bewoners. Ook worden steeds meer buurten onbereikbaar voor mensen met een lager inkomen. Allemaal nieuwe, grote uitdagingen die vragen om nieuwbouw, om verduurzaming van onze woningen en meer samenwerking in buurten en wijken. Met onze geactualiseerde koers gaan we daarmee voortvarend aan de slag.

Starten én wonen

Over de manier waarop wij aan die uitdagingen tegemoet kunnen komen, hebben we in 2023 vele gesprekken gevoerd. Met de collega's van Lieven de Key, die als geen ander zien wat er speelt in de stad. Met gemeenten, met andere corporaties, onze raad van commissarissen, de huurdersvereniging en organisaties op het gebied van onderwijs, zorg en welzijn. Het resultaat is onze geactualiseerde koers met de titel Starten én wonen, waarmee we bijdragen aan een ongedeelde, dynamische stad. In die koers hebben we oog voor woonstarters én voor mensen die al langer bij ons huren. Door nieuwe woningen te bouwen, geven we jongeren de kans om hun eerste stappen te zetten op de Amsterdamse woningmarkt. We zorgen voor een plek waar onze bewoners zich thuis voelen. Daarom werken we aan betaalbare, toekomstbestendige woningen en dragen we bij aan de veerkracht van buurten.

Invulling geven aan onze dromen kunnen we niet alleen. Dat doen we altijd in gesprek met onze partners in de stad. Van bewoners tot gemeente, van collega-corporaties tot verschillende maatschappelijke organisaties. Daarbij geven vijf hoofdkeuzes ons houvast:

- We bouwen voor woonstarters in ons werkgebied
- We houden woningen betaalbaar en maken ze toekomstbestendig
- We hebben oog voor de veerkracht in buurten
- We stimuleren beschikbaarheid en doorstroming
- We staan voor goede dienstverlening aan en samenwerking met onze bewoners

Succesvolle woonconcepten

In 2023 hebben we al veel bereikt in het licht van deze nieuwe koers. We hebben 655 nieuwe woningen

opgeleverd, waaronder Startblok Kop Zuidas, de nieuwbouw aan de Kop Zuidas voor 60 statushouders en 60 Nederlandse woonstarters. Dit is alweer ons vijfde startblok, een succesvol woonconcept voor jongeren die samen een community vormen. De vele gemeenschappelijke ruimtes bieden daarvoor een mooie stimulans. Ook de deelwoningen in de Houthaven zijn een succes. De jongeren die via een speciaal matching-systeem aan elkaar zijn gekoppeld, zijn tevreden met hun woning en hun huisgenoten. Er zijn opvallend weinig verhuizingen in het eerste jaar.

Toekomstbestendige woningen

Een belangrijke opgave voor de komende jaren is de verduurzaming van onze woningen. In onze visie op de energietransitie staat hoe wij dat stapsgewijs aanpakken. De eerste stap is zorgen dat we binnen een paar jaar bijna geen woningen meer hebben met een EFG-label. Hiervoor hebben we onze schilleanpak ontwikkeld. In 2022 hebben we proefgedraaid en in 2023 zijn we hiermee volop aan de slag gegaan. De schilleanpak bestaat uit isolatie en ventilatie die we uitvoeren in combinatie met planmatig onderhoud, zodat bewoners er wel het profijt van hebben maar geen extra overlast.

Samen met bewoners

De relatie met onze huurdersvereniging Arcade en onze bewonerscommissies is steeds beter. We hebben de onderlinge communicatie verbeterd en dat heeft geleid tot meer begrip over en weer. De constructieve reactie van Arcade op onze geactualiseerde koers is het bewijs dat we op de goede weg zitten. Ook de bewonerstevredenheid over onze dienstverlening groeit gestaag. We hebben hard gewerkt aan onze organisatie en aan de processen. We zijn beter

bereikbaar en communiceren open en transparant over wat we doen en wat we niet doen.

Samen in de stad

De nieuwe samenwerkingsafspraken in Amsterdam weerspiegelen de wens om samen met de gemeente, andere corporaties en bewoners te werken aan betaalbaar wonen. In 2023 hebben hierover stevige, maar altijd opbouwende gesprekken plaatsgevonden. Ik ben blij met het resultaat. Daardoor kunnen wij onze middelen inzetten voor nieuwbouw en voor de kwaliteit van onze woningen met oog voor betaalbaarheid en maatschappelijke kosten.

De komende jaren gaat dat lukken, hoewel het niet makkelijk is. De extra inkomsten door het vervallen van de verhuurderheffing wegen niet op tegen de stijgende kosten voor bouwmaterialen en de grote schaarste aan arbeidskrachten. Liefst hadden we nog veel meer woningen gebouwd en nog veel sneller de EFG-labels van onze woningen weggewerkt. Maar daarvoor schieten de middelen tekort. Wij hopen dan ook van harte dat het Rijk stappen zet voor meer investeringsruimte voor woningcorporaties, zodat er een duurzaam prestatiemodel ontstaat.

In gesprek blijven

Hoe positief ik ook ben over de beweging van Lieven de Key en de resultaten van 2023, ik maak me ook zorgen. De wereld zit in zwaar weer en in een stad als Amsterdam kunnen meningen botsen. Verharding en gebrek aan verdraagzaamheid liggen op de loer. Laten we daarvoor waken en met elkaar in gesprek blijven. Met partners in de stad, met onze bewoners maar ook binnen onze organisatie. Ons uitgangspunt van samenwerken, ontmoeten en leren, vormt een basis voor de energie die ik proef bij collega's. Met als resultaat de zaken waarop we in dit jaarverslag terugblikken. Ik wil iedereen heel hartelijk bedanken voor de tomeloze inzet en de mooie prestaties.

Karin Verdooren,
algemeen directeur-bestuurder

18 juni 2024

“Invulling geven aan onze dromen doen we altijd in gesprek met onze partners in de stad”

1

Starten en wonen

Starten en wonen

Een grote, multiculturele en diverse stad als Amsterdam is altijd in beweging. Onze droom is een ongedeelde, dynamische stad waar mensen zich thuis voelen. We maken starten en wonen mogelijk door te investeren in de stad en in onze buurten. We zoeken steeds naar vernieuwing, voor onze huidige en toekomstige bewoners.

1.1 Missie en volkshuisvestelijke doelen

Missie

Lieven de Key geeft starters een kans op de Amsterdamse woningmarkt en biedt bewoners een betaalbaar thuis. We maken starten en wonen in een ongedeelde en dynamische stad mogelijk voor huidige en toekomstige generaties.

Volkshuisvestelijke doelen

Lieven de Key wil bijdragen aan een ongedeelde, dynamische stad. 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 veerkrachtige buurten.

Het streven naar een ongedeelde, dynamische 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 huishoudgrootte en -inkomen.

Koers geactualiseerd

Onze koers Ruimte voor beweging is eind 2015 ingezet. In 2023 hebben we teruggekeken én vooruitgekeken hoe we uitdagingen voor de komende jaren willen 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. We zijn in gesprek gegaan met onze stakeholders en collega's en hebben gevraagd welke relevante ontwikkelingen en belangrijke opgaven zij zien in de stad en welke rol zij daarbij zien voor Lieven de Key. Op basis daarvan hebben we onze koers geactualiseerd. Onze focus op woonstarters blijft.

Een belangrijke aanpassing is dat we van *starten* naar *starten én wonen* gaan. Het gaat over mensen die bij ons komen wonen én mensen die al langer bij ons wonen. Over onze dienstverlening en hoe wij onze bewoners comfort en thuisgevoel geven in de woning en in de buurt.

Starten en wonen mogelijk maken, dat betekent omgaan met dilemma's, tegengestelde belangen en onzekere omstandigheden. Het vraagt inlevingsvermogen en organisatorische wendbaarheid. Het daagt ons uit om vernieuwende, soms gedurfde keuzes te maken. Dat past bij wie we zijn. We hebben daarbij vijf hoofdkeuzes benoemd. Onze koers Starten en wonen is voorgelegd aan huurdersvereniging Arcade. Begin 2024 hebben we haar constructieve advies ontvangen. Op basis van de geactualiseerde koers gaan we aan de slag. Dat doen we samen met onze partners in de stad: van bewoners tot gemeente, van collega-corporaties tot verschillende maatschappelijke organisaties. Zo blijven we samenwerken aan starten en wonen in Amsterdam.

1.2 Keuzes in 2023

Lieven de Key heeft in 2023 een visie op energietransitie vastgesteld nadat het advies van huurdersvereniging Arcade was ontvangen. De adviezen van Arcade en aspecten vanuit de Nationale Prestatieafspraken zijn verwerkt en de visie is uitgewerkt in een transitieplan. We kiezen niet voor een volledige aanpak van een beperkt aantal woningen maar pakken op korte termijn zo veel mogelijk woningen gedeeltelijk aan. Zodat uiterlijk in 2028 de meeste EFG-labels zijn weggewerkt. Dit doen we vooral door te isoleren en ventilatie aan te brengen tijdens onderhoudsmomenten die al gepland zijn. Als dat niet volstaat, gaan we ook in de woning aan de slag en wordt het een verbeterproject. We combineren de werkzaamheden met andere verbeteringen, zoals de aanpak van funderingen.

Vooruitlopend op de nieuwe Amsterdamse samenwerkingsafspraken en vanwege vragen vanuit de maatschappij hebben we een complex met gezinswoningen uit de verkoop genomen. Ook een wat grotere gezinswoning in Oost is niet verkocht maar verhuurd aan een gezin. En enkele rolstoelwoningen die bij leegkomst verkocht zouden worden, blijven toch in

ons bezit. De uitgangspunten bij het bod van de corporaties voor de Amsterdamse samenwerkingsafspraken voor nieuwbouw, verkoop, betaalbaarheid, verbeteren en verduurzamen, zijn de onderleggers voor onze meerjarenbegroting. Daarmee sluiten we aan bij onze geactualiseerde koers en borgen we onze bijdrage aan de Amsterdamse samenwerkingsafspraken en de Nationale Prestatieafspraken.

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. Dit jaar stond daarnaast in het teken van het opstellen van nieuwe prestatieafspraken voor de komende jaren. Na intensieve gesprekken met de gemeente en de huurdersorganisaties was er begin december een onderhandelakkoord. Dat is in maart 2024 ondertekend door de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

De basis voor het bod van de corporaties waren de Nationale Prestatieafspraken. De benodigde middelen om het bod van Lieven de Key te kunnen uitvoeren, waren de onderleggers voor de meerjarenbegroting. De uiteindelijke prestatieafspraken passen daarmee binnen de meerjarenbegroting en de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Het gaat daarbij niet alleen om verduurzaming en nieuwbouw, maar ook om het huurbeleid.

Diemen

De huidige prestatieafspraken in Diemen zijn 2023 afgelopen. Huurdersvertegenwoordiging, corporaties en gemeente hebben met elkaar afgesproken de raamovereenkomst prestatieafspraken 2020-2023 met één jaar te verlengen.

De thema's voor 2023 zijn:

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

Reden voor verlenging van de prestatieafspraken is dat er nog geen gemeentelijke Woonvisie Diemen 2024-2028 is als basis voor nieuwe meerjarige afspraken. De beoogde ingangsdatum van de Woonvisie Diemen 2024-2028 is 1 april 2024.

Partijen willen met elkaar vooruitgang blijven boeken op het terrein van wonen in Diemen. In het verlengde daarvan zijn we het erover eens dat het maken van nieuwe afspraken niet onevenredig veel tijd in beslag moet nemen. Als aanvulling op de raamovereenkomst is een addendum gemaakt voor 2024. Het is de bedoeling dat de afspraken die we nu voor 2024 maken een aanzet zijn voor nieuwe prestatieafspraken voor de periode vanaf 2025. Zo zijn de tussentijdse afspraken geen eenmalige inspanning maar vormen ze een overbrugging naar de nieuwe samenwerking.

1.4 Overleg met bewoners en woningzoekenden

In de twee gemeenten waar Lieven de Key actief is, voeren we overleg met vertegenwoordigers van onze bewoners. Op portefeuilleniveau met Arcade, op complexniveau met bewonerscommissies en met de studentenunie ASVA. Deze overleggen zijn waardevol omdat 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.

De bestuurder van Lieven de Key heeft in 2023 zes keer overleg gevoerd met het bestuur van Arcade. De laatste drie keer is naast de bestuurder ook de directeur Wonen

“De verduurzaming van onze woningen is de komende jaren een belangrijke opgave”

bij dit overleg aangeschoven. Arcade heeft twee keer met de raad van commissarissen gesproken. 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.

Tijdens het regulier overleg spraken we met elkaar over recente ontwikkelingen in de organisatie en in bepaalde wijken, de stand van zaken van wijzigend beleid en de te doorlopen adviestrajecten. We staan in het overleg ook altijd stil bij signalen uit de wijk of van bewonerscommissies die Arcade ontvangt. We hebben Arcade aan de hand van presentaties over verschillende onderwerpen geïnformeerd, onder andere over het jaarplan 2023 en de meerjarenonderhoudsbegroting, het jaarverslag 2022, de verbinding Lieven de Stad en de stand van zaken bij het actualiseren van de koers.

In 2023 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 voorgenomen besluit voor het actualiseren van de koers en het voorgenomen besluit voor de portefeuillestrategie 2024-2033. Het advies op de geactualiseerde koers is in januari 2024 ontvangen en het advies op de portefeuillestrategie in februari 2024. Ter voorbereiding op het adviestraject over het actualiseren van de koers zijn drie sessies georganiseerd met Arcade en haar werkgroepleden. Daarbij hebben we opgehaald wat zij graag terug willen zien in onze koers. We hebben met elkaar verdiepende gesprekken gevoerd over de belangrijke thema's leefbaarheid, jongeren en duurzaamheid. We hebben teruggegeven wat we hebben gehoord en wat we daarmee gaan doen.

Andere belangrijke thema's waarover we elkaar regelmatig spreken, zijn dienstverlening aan onze bewoners en de samenwerking met bewonerscommissies. Het afgelopen jaar hebben we Arcade meegenomen in de stappen die onze collega's hebben gemaakt in het contact met bewonerscommissies. Gezamenlijk hebben we gewerkt aan duidelijk vindbare informatie voor bewonerscommissies op onze website en hebben we besproken op welke manier we willen samenwerken. Ook is Arcade meegenomen in de communicatieaanpak met bewoners in woonblokken waar we de schilaanpak uitvoeren. In 2023 hebben we veel ervaring opgedaan met deze projecten. We hebben steeds weer verbeterpunten doorgevoerd die zijn aangedragen door onze bewoners.

Op uitnodiging van Arcade hebben we tijdens hun algemene ledenvergadering presentaties gegeven. Dit ging over de onderwerpen vernieuwing van de samenwerkingsafspraken en prettig samenwerken met bewonerscommissies.

De Raad van State heeft begin maart uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. De goedkeuring die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2017 aan ons heeft verleend,

wordt door deze uitspraak teruggedraaid. Door deze uitspraak gaat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) nadenken over de verschillende oplossingen. De Aw heeft hiervoor 24 weken de tijd (tot en met augustus 2024). Wij gaan vanzelfsprekend met de Aw in gesprek om tot een goede oplossing te komen en hebben (samen met andere belanghebbenden) de Aw gevraagd de bezwaarprocedure langer aan te houden. De Aw heeft hiermee ingestemd (tot jan 2025).

Er loopt daarnaast nog een rechtszaak over atelierwoningen met jongerencontracten. Arcade heeft hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank. De behandeling door het hof van beroep staat gepland voor begin 2025.

Studentenunie ASVA

Sinds 2019 heeft Lieven de Key een samenwerking met de Amsterdamse studentenunie ASVA. Deze vereniging fungeert voor ons als maatschappelijk klankbord, inspiratiebron en aanjager. In een regulier kwartaaloverleg agenderen zowel de ASVA als Lieven de Key onderwerpen. In 2023 spraken we over het tekort aan studentenwoningen, de aflopende tijdelijke studenteneenheden, woningdelen en hospiteren. ASVA heeft goed contact met de bewonerscommissies in onze studentencomplexen. Het is dus waardevol om ASVA als gesprekspartner te hebben.

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. We spreken zes keer per jaar met HPD.

Bewonerscommissies

In 2023 waren er 68 actieve bewonerscommissies en 30 andere vormen van participatie zoals bewonersverenigingen, tuincommissies en andere contactpersonen voor Lieven de Key. Gedurende het jaar hebben we alle bewonerscommissies actief benaderd en we hebben meerdere keren met hen gesproken. De ontmoetingen vonden plaats in of vlakbij de betreffende complexen. Bij ongeveer de helft van deze gesprekken waren de wijkbeheerders aanwezig. Als blijk van waardering ontvingen alle leden van de bewonerscommissies eind 2023 een doosje bonbons. We organiseren elke anderhalf jaar een speciale bewonerscommissiedag. Na de succesvolle bijeenkomst in het najaar van 2022 is de volgende in het voorjaar van 2024.

2

Onze bewoners

Onze bewoners

Lieven de Key biedt woningzoekenden passende woningen. Met onze woonconcepten helpen we woonstarters bij hun eerste stappen op de woningmarkt. We ondersteunen initiatieven waarin woonstarters van verschillende achtergronden met elkaar samenleven, voorzieningen delen en zich aan elkaar optrekken. We geven jongeren de kans om hun eerste stappen te zetten door woningen te bouwen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens. Zo bouwen we voor huidige en toekomstige generaties.

2.1 Nieuwe verhuringen

In 2023 zijn opnieuw meer sociale huurwoningen verhuurd dan in het voorgaande jaar. Dat sluit aan bij de jaarlijkse stijging in verhuringen door de oplevering

van diverse nieuwbouwprojecten en een toename van nieuwe verhuringen met jongerencontracten. De verhuur van studentenwoningen is lager dan in 2022. In dat jaar waren er veel opleveringen van nieuwe studentencomplexen.

Aantal verhuringen in 2023 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Totaal 2023	Totaal 2022
Sociale huurwoningen	1.776	22	1.798	1.686
Studentenhuisvesting	1.353	175	1.528	1.942
Short-stay-facilities	3.139	347	3.486	3.463
Totaal DAEB	6.268	544	6.812	7.091
Vrije sector	91	1	92	118
Parkeren	338	1	339	247
Bedrijfsonroerendgoed	49	1	50	54
Overig	5	0	5	3
Totaal niet-DAEB	483	3	486	422
Totaal TI	6.751	547	7.298	7.513

Sociale verhuringen in 2023 naar huishoudinkomen

inkomensgrens	Sociale huurwoningen	Studenten-huisvesting	Short-stay-facilities	Totaal	Realisatie	Norm
≤ € 44.035 bij eenpersoonshuishouden of ≤ € 48.625 meerpersoonshuishouden	1.779	1.528	3.486	6.793	99,72%	Min 92,5%
> € 44.035 bij eenpersoonshuishouden of > € 48.625 meerpersoonshuishouden	19	0	0	19	0,28%	Max 7,5%
Totaal	1.798	1.528	3.486	6.812	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 2023 kregen 1.798 nieuwe huurders (exclusief studenten) een sociale huurwoning bij Lieven de Key.

Jaarlijks moeten we minimaal 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 2023 waren € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens. Met 99,7% verhuringen

aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot deze inkomensgrenzen hebben we ruimschoots aan deze toewijzings eis voldaan.

Vanaf 2016 geldt de norm dat 95% van de woningen passend wordt toegewezen. Dit houdt in dat mensen een woning toegewezen krijgen met een huur die past bij hun financiële situatie. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning een huur krijgen die voor hen moeilijk te betalen is. Lieven de Key voldoet aan de norm.

Daarnaast zorgen we ervoor dat de aangeboden huurwoningen betaalbaar zijn voor onze bewoners. Dat doen we door ten minste 70% aan te bieden onder de lage en hoge aftoppingsgrens (respectievelijk € 647,19 en € 693,60 prijspeil 2023).

“In 2023 was 77% van onze sociale verhuringen aan een jongere tot 28 jaar”

2.3 Huisvesting doelgroepen

Verdeling toewijzing sociale verhuur

	2023	2022
Contract onbepaalde tijd	411	318
Jongerencontract	1.268	1.275
Contract begeleid wonen	119	93
Totaal	1.798	1.686

De sociale verhuringen in de tabel zijn exclusief studenten en short-stay-facilities.

Contracten voor onbepaalde tijd

Senioren, kwetsbare doelgroepen en nieuwe huurders vanaf 28 jaar krijgen een contract voor onbepaalde tijd. Het nieuwe huurders met zo'n contract is hoger dan in 2022.

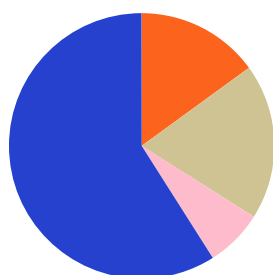
Jongerencontracten

Jongerencontracten hebben een looptijd van vijf jaar. In 2023 zijn 1.376 nieuwe jongerencontracten afgesloten en 601 lopende jongerencontracten beëindigd. Aan 25% van de huurders hebben we notificatiebrieven verstuurd over de beëindiging van hun huurovereenkomst. Het grootste deel van deze bewoners heeft het contract zelf beëindigd.

Aandeel jongeren in onze woningvoorraad

In 2023 was 77% van onze nieuwe sociale verhuringen aan een jongere tot 28 jaar. Van het totaal aantal huurders is nu 41% een jongere. Dat zijn bewoners met een jongerencontract, studenten met een campuscontract en short-stay-studenten. We kijken bij nieuwe verhuringen of het jongerencontract passend is bij de situatie van de woningzoekende jongere.

Aandeel jongerencontracten



Jongerencontract: 15%
Short-stay-facilities: 7%
Campuscontract: 19%
Regulier contract: 59%

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 doelgroepen, 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.

Onze opgave voor 2023 was 215 woningen toewijzen aan mensen uit een kwetsbare doelgroep. Met veel inzet is het gelukt om 192 woningen aan hen te verhuren. Hiermee hebben we de doelstelling bijna gehaald. Meer woningen kregen we helaas niet beschikbaar voor deze doelgroep.

2.5 Speciale regelingen

Lieven de Key maakt gebruik van speciale regelingen om bewoners 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 mensen een woning die beter past bij hun situatie. Bewoners 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 2023 hebben negen bewoners gebruikgemaakt van de regeling van Groot naar Beter en zes van de regeling van Hoog naar Laag.

Toewijzing via 5% vrije ruimte

De Amsterdamse corporaties hebben een vrije ruimte van maximaal 5% bij sociale verhuringen, met uitzondering van studentenhuusvesting. Wij hebben de bevoegdheid om binnen deze vrije ruimte woningen naar eigen inzicht toe te wijzen. Daarbij hanteren we altijd een zorgvuldige afweging. Het gaat om huurders die op diverse wijzen ongemak ervaren of veroorzaken. In 2023 hebben we via deze regeling 22 huurders in Amsterdam een andere woning aangeboden. Dit staat gelijk aan 1,2% en is ruim onder het maximum van 5%.

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. In 2023 zijn met de Nationale Prestatieafspraken afspraken gemaakt over de huuraanpassing en is de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

Huurverlaging

In 2023 hebben huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum van de huurtoeslag een huurverlaging gekregen tot € 575,03. Bij huurders uit deze groep met een huurprijs onder de € 575,03 hebben we een lagere huurverhoging gegeven en de nieuwe huurprijs per 1 juli 2023 afgetopt op € 575,03.

De bewoners zijn hierover in de huuraanpassingsbrief geïnformeerd.

Lieven de Key heeft bij 6.275 huurders de huur verlaagd of niet verder verhoogd boven de € 575,03. Dat was in totaal een bedrag van circa € 4,5 miljoen.

Jaarlijkse huurverhoging 2023

Lieven de Key verhoogde de meeste huren met 2,8% en een kleiner deel met 2,2%. De laagste huren hebben we

verhoogd met een vast bedrag van € 25. Gemiddeld betrof de huurverhoging 2,6%. Dat is het looninflatiepercentage min 0,5%. Op deze manier stijgen de huren niet sneller dan de inkomens.

Bewoners met een middeninkomen kregen een huurverhoging van maximaal € 50 en de huur voor mensen met een hoog inkomen werd verhoogd met maximaal € 100. Deze extra huurinkomsten investeren we in ons bezit. We bleven overal onder de maximaal toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging van € 100 per maand.

Huursom

De huursom steeg in 2023 met 2,4%. De maximaal toegestane stijging was 2,6%.

Huishoudinkomen	Huuraanpassing	Aantal sociale huurcontracten	Totaal
Inkomen laag	Huurverlaging naar € 575,03	5.695	25,6%
	Huurverhoging 2,8% afgetopt op € 575,03	580	2,6%
Inkomen regulier	Geen huuraanpassing	1.595	7,2%
	€ 25	197	0,9%
	Inflatie: gemiddeld 2,6%	12.235	55,0%
Middenhoog of hoog inkomen	€ 50 - € 100 maximaal	1.955	8,8%
Totaal		22.257	100%

Bezwaar tegen de huurverhoging

In 2023 hebben we 391 bezwaren ontvangen van huurders met een sociaal huurcontract. Dat is 2,6% van alle sociale huurders die dat jaar een huurverhoging kregen. Het aantal bezwaren is een verdubbeling ten opzichte van 2022. Dat is bijna even hoog als in 2020 toen er 445 bezwaren werden ingediend (in 2021 was er geen huurverhoging). Een verklaring van de toename is waarschijnlijk de inflatie, waardoor op verschillende fronten de lasten voor onze huurders stijgen.

Van 94 huurders hebben we het bezwaar toegekend. De Huurcommissie heeft uitspraak gedaan over 163 bezwaren. In 13 gevallen is de huurder in het gelijk gesteld. In de overige 150 gevallen werd het standpunt van Lieven de Key bevestigd. We hebben in vergelijking met 2022 in meer zaken gelijk gekregen, ondanks de verdubbeling van het aantal bezwaren. De overige aanvragen zijn met uiteenlopende redenen afgerond met de huurders.

“Bij de huuraanpassing zoeken we de balans tussen onze benodigde inkomsten en wat onze bewoners kunnen dragen”

Ontvangen bezwaren van huurders met een sociaal huurcontract

	2023		2022	
	aantal	%	aantal	%
Tegen inkomensafhankelijke huurverhoging	181	46%	106	54%
Tegen reguliere huurverhoging	210	54%	89	46%
Totaal	391	100%	195	100%

Tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen

Bewoners in woongebouwen met een gezamenlijke aansluiting op elektra, gas of een warmtenet krijgen een tegemoetkoming voor de hoge energieprijzen. Door de blokaansluitingen hadden zij geen of nauwelijks baat bij het prijsplafond voor de energiekosten.

De tegemoetkoming is aangevraagd voor 4.500 woningen met een blokaansluiting voor elektra en 2.600 woningen met een blokaansluiting voor warmte. Deze tegemoetkoming verrekenen we bij de eindafrekening van de servicekosten van 2023. Onze bewoners ontvangen de verrekening van de tegemoetkoming tussen maart en juli 2024.

deurwaarderskantoren is de sleutel tot succes in het terugdringen van huurachterstand en voorkomen van woningontruimingen.

Geen van de ontruimingen is alleen gebaseerd op huurschuld. Er is altijd meer aan de hand. Dit kan variëren van combinatiedossiers met woonfraude tot een jongerencontract dat is verlopen waarbij de huurder niet wil vertrekken. Daarnaast zijn er situaties waarbij een student niet langer aan de campusvoorwaarden voldoet. Er zijn ook gevallen van bewoners die voor extreme overlast zorgen, die zijn vertrokken met onbekende bestemming of mensen met wie geen contact meer mogelijk is en die geen huur meer betalen.

2.7 Huurachterstanden

Ten opzichte van 2022 zien we een daling in de huurachterstanden en is het aantal ontruimingen van sociale huurwoningen laag gebleven. Onze samenwerking met gemeentelijke partijen en

Hoewel de achterstanden zijn teruggedrongen, zijn we nog niet op het niveau waar we willen zijn. We blijven ons daarom continu verbeteren en focussen op het terugdringen van huurachterstand en het voorkomen van woningontruimingen.

Huurachterstand zittende huurders en ontruimingen

Gemeente		2023		2022	
		Huurachterstand ¹	Ontruimingen huurschuld	Huurachterstand	Ontruimingen huurschuld
Amsterdam	Sociale huur	1,00%	9	1,03%	6
	Studentenhuisvesting	0,96%	2	1,41%	4
	Vrije sector	0,42%	1	0,54%	
Totaal Amsterdam		0,96%	12	1,05%	10
Diemen	Sociale huur	0,97%	2	1,93%	
	Studentenhuisvesting	2,33%	3	1,91%	2
	Vrije sector	0,00%		0,00%	
Totaal Diemen		1,68%	5	1,82%	2
Totaal		0,98%	17	1,08%	12

1) % van bruto jaarhuur

Betalingsachterstanden bedrijfsonroerendgoed (BOG)

In 2023 is het aantal en de hoogte van de betalingsachterstanden gedaald. Door hierop actief te sturen en tijdig de deurwaarder te betrekken, lopen de achterstanden terug. Toch gaat dit langzamer dan verwacht. Terwijl ondernemers herstellen van de coronacrisis zijn zij opnieuw geraakt door de energiecrisis en de hoge inflatie. Sommigen kunnen

de betalingsregelingen niet nakomen en er ontstaan soms nieuwe achterstanden. Ondernemers doen vaker een verzoek om het contract over te dragen aan een andere ondernemer of de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen. De beoordeling daarvan is maatwerk.

De hoge inflatie had invloed op de jaarlijkse indexeringen van de huurprijs. Die is namelijk gebaseerd op de inflatie

in de maand waarop het contract oorsponkelijk is ingegaan. In bijvoorbeeld januari 2023 was dat maar liefst 14,5%, wat soms kan leiden tot een huurverhoging

die voor de ondernemers niet haalbaar is. In enkele gevallen hebben we de indexering in maanden met een zeer hoge inflatie voor bepaalde huurders beperkt.

BOG-huurders met betalingsproblemen

Achterstand	2023			2022		
	Aantal contracten	Totaal bedrag	Percentage	Aantal contracten	Totaal bedrag	Percentage
Totaal met achterstand (% jaarhuur)	74	€ 421.130	3,35%	159	€ 1.119.393	7,64%

2.8 Overlast

Overlast door bewoners is zwaar voor omwonenden. Daarom doen we er alles aan om woonoverlast doeltreffend en structureel aan te pakken. Dat doen we in samenwerking met gespecialiseerde partners zoals Beter Buren en het meldpunt Zorg en Woonoverlast. Als verhuurder nemen we maatregelen om escalatie van overlastsituaties te voorkomen en om extreme overlastsituaties te beëindigen. Daarbij is het inschakelen van de rechter voor ontruiming pas het laatste middel. In 2023 hebben we vier woningen ontruimd vanwege extreme overlast. Dat zijn er zes minder dan in 2022. Deze zijn nu weer beschikbaar voor woningzoekenden.

In 2023 hebben we 367 nieuwe meldingen van woonfraude ontvangen. Als gevolg hiervan zijn 83 woningen vrijgemaakt voor woningzoekenden. Bovendien kregen veertien huurders een laatste kans in de vorm van een 'gele kaart'. Bij drie sloop- of renovatieprojecten kwamen we in totaal zes woningen tegen die onrechtmatig werden gebruikt. Daarnaast werd aan zes huishoudens geen semi-urgentiestatus verleend en lopen er nog zes onderzoeken. In slechts zeven gevallen is het tot een ontruiming gekomen.

De buurten Westlandgracht (71 meldingen) en Overtoomse Veld (44 meldingen) scoorden het hoogst met nieuwe meldingen van woonfraude.

In 2023 hebben we acht gevallen van ondermijning geconstateerd. Twee kregen een waarschuwing en er waren vier sluitingen op last van de burgemeester. Twee zaken zijn nog in behandeling.

Om te verduidelijken wanneer tijdelijke onderhuur wél mag, hebben we ons huisbewaringsproces herschreven.

2.9 Woonfraude

Onder woonfraude verstaan we onrechtmatig gebruik van de woning. Bijvoorbeeld voor onderhuur zonder toestemming, maar ook gebruik voor criminele activiteiten zoals hennepcultuur, drugshandel, prostitutie en wapenhandel.

Aantal ontruimingens wegens woonfraude en overlast in 2023

	Ontruimingens overlast	Ontruimingens woonfraude	Totaal overlast en woonfraude
Sociale huurwoningen	4	6	10
Studentenhuisvesting			0
Vrije sector		1	1
BOG			0
Totaal	4	7	11

3

Onze dienstverlening

Onze dienstverlening

Onze bewoners mogen rekenen op goede dienstverlening. Dat heeft voortdurend onze aandacht. We zorgen dat bewoners makkelijk met ons in contact kunnen komen. Vaak digitaal, via telefoon en mail, maar ook fysiek op onze kantoren of bij de huurder thuis. Contact is vaak direct met de huurder, maar verloopt ook collectief met bewonerscommissies, VvE's en met onze huurderskoepel Arcade. We verbeteren onze dienstverlening continu en meten structureel hoe onze bewoners onze dienstverlening beoordelen.

3.1 Kwaliteit van dienstverlening



Goede dienstverlening aan onze bewoners is belangrijk. We willen dat zij zich gehoord en gewaardeerd voelen. Iedereen binnen Lieven de Key is verantwoordelijk voor (het faciliteren van) goed klantcontact en goede dienstverlening. We werken samen om ervoor te zorgen dat onze bewoners altijd goed worden geholpen.

Drie klantbeloften zijn de leidraad voor onze dienstverlening. Om deze klantbeloften te kunnen waarmaken, hebben we goed toegeruste collega's en een klantgerichte organisatie nodig. Onze collega's zijn getraind in het omgaan met onze bewoners. Ze zijn vaardig in het gebruik van digitale en analoge communicatiemiddelen.

Klantwaardering

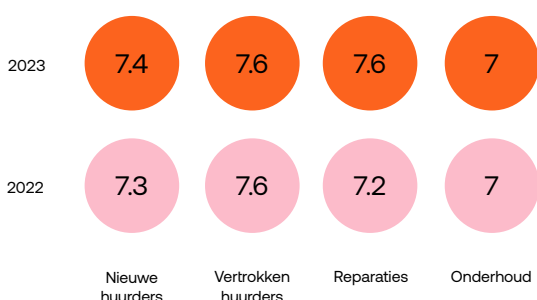
We vinden een goede klantwaardering belangrijk. Met tevredenheidsonderzoeken, interviews en focusgroepen peilen wij de behoeften en verwachtingen van onze bewoners. Deze kennis gebruiken wij om ons werk te verbeteren en daarmee te zorgen dat onze bewoners tevreden zijn met onze dienstverlening.

In 2023 waardeerden bewoners de dienstverlening van Lieven de Key gemiddeld met een 7,4. Dit is gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Over het geheel genomen constateren we een lichte stijging in de waardering van onze dienstverlening. Als resultaat van de ingezette

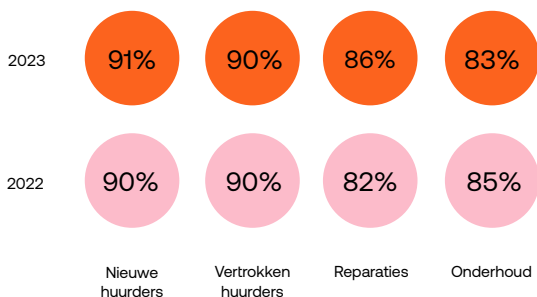
verbeteracties het afgelopen jaar zien we een duidelijk positief effect op klantoordelen over reparaties. Daarnaast is er een bescheiden verbetering bij het onderdeel Nieuwe huurders.

De optimalisatie van ons klantcontactcentrum stond in 2023 centraal. Met name in de laatste vier maanden werd aanzienlijke vooruitgang geboekt. De verbeteringsperiode was intensief en de betrokkenheid van collega's was van essentieel belang. De benodigde werktijd voor deze kwaliteitsslag ging soms ten koste van onze bereikbaarheid. Het was het waard: de genomen maatregelen blijken succesvol. We zien een verbetering van de klantwaardering en verwachten dat dit in 2024 doorzet.

Resultaten KWH



Tevredenheid



Dienstverlening bij onderhoud

In 2023 hebben we diverse verbeteringen doorgevoerd om onze dienstverlening bij het onderdeel Onderhoud te optimaliseren. Alle woningen met een EFG-label maken we de komende jaren energiezuiniger met onze schiltaanpak. Daarbij doen we acht werkdagen voor

projectafsluiting een bewonerstevredenheidsonderzoek. We gebruiken een nieuwe methode via Inceptivize voor een representatief resultaat. Hierdoor kunnen we tijdig verbeteracties uitzetten bij de aannemer.

We hebben de informatie voor onze bewoners verbeterd, zodat zij weten wat hen te wachten staat. Teksten in het informatieboekje zijn aangepast en op een online kaart staat een overzicht van alle onderhoudsprojecten. Voor schiltaanpakprojecten in 2024 is een informatieve video gemaakt. Deze maatregelen hebben geleid tot een gestroomlijnde aanpak, verbeterde communicatie en meer bewonerstevredenheid.

Vereniging van eigenaren

Ongeveer een derde van onze woningen maakt deel uit van een vereniging van eigenaren (VvE). De VvE zorgt voor het onderhoud aan het casco, zowel dagelijks als planmatig. De VvE-beheerder speelt daarbij een belangrijke rol en de kwaliteit daarvan is dus belangrijk voor onze bewoners. Daarom zijn we scherp op de dienstverlening van VvE-beheerders en grijpen we in als dat nodig is.

Binnen VvE's hebben we te maken met verschillende belangen en (financiële) mogelijkheden van individuele eigenaren. Dat maakt de besluitvorming in VvE's soms lastig en tijdrovend. Anderzijds heeft Lieven de Key in veel VvE's een doorslaggevende stem. Zo kunnen we met kennis en kunde een belangrijke bijdrage leveren aan de besluitvorming.

“De optimalisatie van ons klantcontactcentrum zorgt voor een verbetering in de klantwaardering”

3.2 Kwaliteit in buurten en wijken

Woonconcepten

In 2023 hebben we twee bijzondere woonconcepten opgeleverd:

- Startblok Kop Zuidas aan de Zuidas is ons vijfde startblok. Hier wonen 120 jongeren en statushouders samen in een duurzaam gebouw met verschillende voorzieningen. Zo zijn er zes gemeenschappelijke ruimtes waarvan bewoners gebruik kunnen maken. In het kader van community building zijn er verschillende activiteiten om er een levendige en leefbare gemeenschap van te maken.
- In de Houthaven zijn de gebouwen Lariks en Mahonie in gebruik genomen. In totaal wonen hier 473 jongeren waarvan het overgrote deel in een deelwoning. Elke jongere heeft een eigen studio met badkamer/wc en deelt een (woon)keuken met anderen. Met matching zijn de groepen bewoners

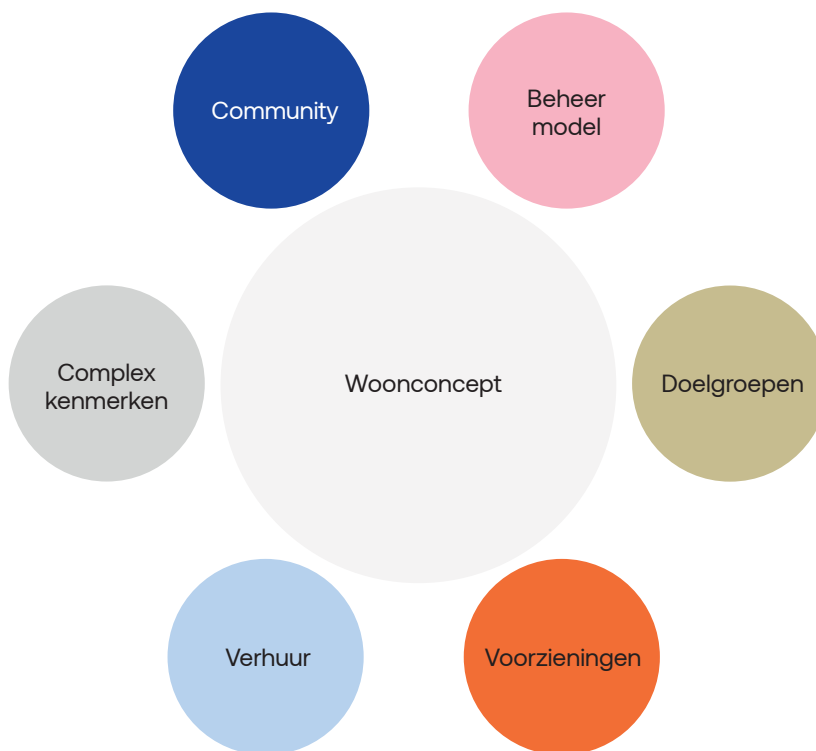
gevormd. De resultaten zijn positief. Er zijn weinig mutaties en het beheer loopt goed.

We zijn begonnen met de voorbereiding van woonconcepten voor woongebouwen die we in 2024 opleveren. In Stepstone vinden 216 jongeren - waaronder jongeren met maatschappelijke beroepen en jongeren uit een beschermde woonomgeving - een plek midden op de Zuidas. Dit gebouw heeft verschillende voorzieningen waaronder een lounge en een dakterras met sporttoestellen op de 23e verdieping. Voor Opportuna - een nieuw woongebouw in Nieuw-West - ontwikkelen we een woonconcept waarbij lokale verbinding met de buurt het uitgangspunt is. Hier wijzen we 44 van de 174 woningen toe aan jongeren uit de buurt.

Bij het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten kijken we naar veel verschillende aspecten. De combinatie van fysieke en sociale kenmerken maakt elk woonconcept uniek.

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 definiëren en afspraken maken met betrokken partijen
- Toewijzingstools woningen en introductieprogramma bij inhuizing
- Inrichting van complex, gemeenschappelijke ruimtes en service aan bewoners



Leefbaarheid

In 2023 hebben we samen met de bewoners gewerkt aan een prettige leefomgeving. Onze inzet blijft niet onopgemerkt: ons complex Lieven is in de prijzen

gevallen als Beste gebouw van 2023 in de categorie Leefbaarheid en sociale cohesie.

Ook op de startblokken werken we hard aan leefbaarheid. Op ons nieuwe startblok Zeeburg zijn

projectcoördinatoren en community builders veel in gesprek met bewoners over hun bijdrage aan een prettige leefomgeving. Er zijn daar verschillende bewonersinitiatieven, zoals een actieve groencommissie en een taalcommissie om statushouders Nederlands en Engels te leren.

Na de brand eind 2022 op Startblok Riekerhaven hebben bewoners en betrokkenen in 2023 verschillende initiatieven genomen om de leefbaarheid op peil te houden. Er is veel aandacht voor ontmoeting en verbinding tussen bewoners (bewonersdiners), met omwonenden (een erg succesvolle burendag) en met de andere startblokken (een voetbaltoernooi). Lieven de Key helpt bij de faciliteiten die bij ontmoeting horen. Zo is er een nieuw clubhuis en een nieuw tuinhuisje bij de moestuin gerealiseerd en is er hard gewerkt aan het opknappen van het festivalterrein.

Met een aantal ingrepen is de leefbaarheid verbeterd. Na een periode van zelfbeheer zijn een paar taken, zoals de verhuuradministratie en reparaties in de woningen, teruggehaald naar Lieven de Key. Er is een huismeester en we werken met een vaste aannemer. Dit heeft een positief effect op de leegstand in en de kwaliteit van het startblok.

3.3 Van klacht naar klant

In 2023 hebben we 1.593 klachten ontvangen. Dit is bijna 5% minder dan in 2022. Dit past in de trend van afgelopen jaren. Het merendeel van deze klachten komt binnen via onze website. Hier kunnen bewoners snel en gemakkelijk hun klacht indienen. En wij kunnen snel reageren op ontevredenheid van onze bewoners, wat onze dienstverlening ten goede komt.

Klachten in 2023

	Aantal klachten	Gemiddelde doorlooptijd
Eerste kwartaal	425	6 dagen
Tweede kwartaal	414	7 dagen
Derde kwartaal	372	7 dagen
Vierde kwartaal	382	7 dagen
Eindtotaal	1.593	

3.4 Geschillen en rechtszaken

Samenstelling geschillencommissie in 2023

Naam	Op voordracht van
Mevrouw mr. J. Siemons	Arcade
De heer mr. R.B. van Heijningen	Arcade
Mevrouw A. Verheus	Lieven de Key
Mevrouw drs. P. van der Schuyt	Lieven de Key
Mevrouw mr J.A.M. Nanninga	Onafhankelijk voorzitter

Lieven de Key heeft een externe geschillencommissie. In 2023 hebben 34 huurders een klacht gestuurd naar de geschillencommissie. Dit zijn er meer dan in 2022 (25 klachten). De commissie ziet dat huurders regelmatig worden doorverwezen via informatiepunten zoals de huurdersvereniging Arcade en Stichting !WOON.

Het is opvallend dat klachten regelmatig gaan over de afhandeling van reparatieverzoeken van huurders in gemengde complexen (complexen met huur- en koopwoningen). Hier kent het proces een extra stap ten opzichte van reguliere huurcomplexen, namelijk opdrachtverstrekking via de VvE-beheerder en het mandaat van het VvE- bestuur. Daardoor komt het voor dat huurders hier langer op herstel wachten dan in huurcomplexen waar Lieven de Key het proces in eigen hand heeft.

De geschillencommissie ziet dat bewoners met veel verschillende collega's van Lieven de Key te maken hebben. Dat bevordert het oplossen van klachten niet. De commissie noemt als verbeterpunt dat collega's beter op de hoogte zijn van elkaars actie.

De geschillencommissie heeft in 2022 haar werkwijze enigszins veranderd. 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 2023 veel klachten (11 van de 34) toch nog opgelost zonder een zitting van de geschillencommissie.

Dit jaar zijn 11 klachten niet ontvankelijk verklaard (doordat de klacht volgens het reglement niet in behandeling kon worden genomen of doordat de huurder niet meer reageert). Er lopen nog 8 klachten. Hierbij probeert de manager Wonen nog met de klager de klacht op te lossen, is er een zitting ingepland of de uitspraak is nog niet gedaan.

De geschillencommissie heeft 5 zittingen gehouden. Voor 4 geschillen is er een advies gegeven en 1 advies volgt begin 2024. Van 1 klacht uit 2022 was de zitting in 2023. 2 klachten zijn ongegrond verklaard, 1 gegrond en 1 klacht is deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Klachten ingediend bij de geschillencommissie

Onderwerp	Aantal klachten	Opgelost door		Niet ontvankelijk	Ongegrond	Geground	Deels gegrond	Lopende klacht
		Lieven de Key						
Overlast, burengeschillen	3	2		1				
Tekortkomingen na renovatie	6	2		1				3
Onderhoudsgebreken	10	3		4		1	1	1
Diverse redenen	7	3		2				2
Schoonmaak	1							1
Huuraanpassing (na verbetering, inkomensafhankelijk)	5			3	1			1
Boete oplevering wisselwoning	1				1			
Toewijzen woning	1	1						
Totaal	34	11		11	2	1	1	8

Rechtszaken in 2023

Onderwerp	Aantal zaken	Huurder gelijk	Lieven de Key gelijk		Huurder deels gelijk	Zaak loopt nog
			Schikking			
Overlast	21	2	9	3	0	7
Criminele activiteiten	2	0	0	1	0	1
Onrechtmatig verblijf	11	0	2	3	0	6
Gebrek gehuurde	4	1	1	0	1	1
Onderhuur	7	0	4	0	0	3
Indeplaatsstelling	1	1	0	0	0	0
Geschil opzegging jongerencontract	7	0	3	2	0	2
Overig (renovatie, scheiding DAEB/niet-DAEB, servicekosten, etc.)	23	0	6	7	0	10
WE-claims	2	0	0	1	0	1
Totaal	78	4	25	17	1	31

In 2023 was Lieven de Key betrokken bij 78 rechtszaken met bewoners. Hiervan heeft de rechter Lieven de Key 25 keer in het gelijk gesteld. In 1 zaak kregen de huurder en Lieven de Key beide deels gelijk. In 4 zaken heeft de rechter de huurder in het gelijk gesteld. Er waren 17 schikkingen en 31 zaken lopen nog.

4

Onze woningen

Onze woningen

Lieven de Key bouwt nieuwe woningen voor woonstarters in ons werkgebied. In de toekomst zijn deze woningen ook geschikt voor andere kleine huishoudens. Zo bouwen we voor huidige en toekomstige generaties. We investeren flink om onze bestaande woningen toekomstbestendig te maken. Met die verduurzaming dragen we bij aan de betaalbaarheid en het comfort voor onze bewoners en aan de doelen voor de energietransitie.

4.1 Verloop binnen het bezit

We richten ons op woonstarters: jongeren en studenten. Dat doen wij met nieuwbouw van passende woningen. We hebben en houden ook grotere woningen in onze portefeuille. Deze verhuren we, conform de huisvestingsverordening, aan gezinnen. Ook hebben wij bezit dat geschikt is voor startende (kleine) gezinnen of juist voor doorstromers die gebruik willen maken van de regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter.

In 2023 hebben we per saldo 395 woningen aan onze voorraad toegevoegd: we bouwden 655 nieuwe woningen, verkochten 175 woningen en sloopten 85 woningen. Dat laatste ging om onherstelbare woningen na de brand bij Startblok Riekerhaven. Binnen de sociale sector zijn er ook verschuivingen in huurcategorieën door huuraanpassingen

Verloop verhuureenheden 2023 - DAEB

Lieven de Key DAEB	Eind 2022	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Interne verkoop ¹	Huuraanpassingen	Eind 2023
Zelfstandige woning naar huurprijs:								
≤ € 452,20	5.235	120	0	-6	-82	0	-171	5.096
€ 452,21 ≤ € 693,60	14.378	63	0	-103	-3	-16	164	14.483
€ 693,61 ≤ € 808,06	2.791	14	0	-24	0	15	234	3.030
> € 808,06	953	0	0	-35	0	-4	-226	688
Zelfstandig totaal	23.357	197	0	-168	-85	-5	1	23.297
Onzelfstandig	4.264	458	0	-2	0	0	4	4.724
Woonzorg	543	0	0	0	0	0	0	543
Maatschappelijk onroerend goed	35	0	0	0	0	0	0	35
Bedrijfsonroerendgoed	5	0	0	0	0	1	-2	4
Parkeren en overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal DAEB	28.204	655	0	-170	-85	-4	3	28.603

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

Verloop verhuureenheden 2023 - Niet-DAEB

Lieven de Key niet-DAEB	Eind 2022	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Interne verkoop	Huuraanpassingen	Eind 2023
Zelfstandige woning naar huurprijs:								
≤ € 452,20	0	0	0	0	0	0	0	0
€ 452,21 ≤ € 693,60	6	0	0	-1	0	-2	2	5
€ 693,61 ≤ € 808,06	7	0	0	0	0	-2	8	13
> € 808,06	793	0	0	-4	0	9	-11	787
Zelfstandig totaal	806	0	0	-5	0	5	-1	805
Onzelfstandig	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonzorg	14	0	0	0	0	0	0	14
Maatschappelijk onroerend goed	3	0	0	0	0	0	0	3
Bedrijfsonroerend goed	587	0	0	0	0	-1	1	587
Parkeren en overig	2.534	0	0	-30	0	0	-3	2.501
Totaal niet-DAEB	3.944	0	0	-35	0	4	-3	3.910
TOTAAL TI	32.148	655	0	-205	-85	0	0	32.513

Verdeling verhuureenheden naar gemeente 2023 - Geconsolideerd

	Zelfstandige woning naar huurprijs				Onzelfstandig	Woonzorg	MOG	BOG	Parkeren/overig	Eind 2023
	≤ € 452,20	≤ € 693,60	≤ € 808,06	> € 808,07						
Amsterdam										
- Woonstichting Lieven de Key	5.027	14.221	2.987	1.446	3.918	331	33	583	2.490	31.036
- Lieven de Stad B.V.	213	277	138	450	6	28	-	228	466	1.806
- Monumenten De Key B.V.	-	1	1	-	-	-	-	9	-	11
Diemen	69	267	56	29	806	226	5	8	11	1.477
Totaal geconsolideerd	5.311	14.764	3.182	1.925	4.730	585	47	819	2.967	34.330

4.2 Nieuwbouw en transformatie

Met nieuwbouw en transformatie richt Lieven de Key zich vooral op woonstarters in Amsterdam. We kopen grondposities om nieuwe woningen te ontwikkelen of gebouwen om te herontwikkelen. Ook nemen we projecten turn key af.

In 2023 leverden we in totaal 655 nieuwe woningen op: 593 starterswoningen en 62 studentenwoningen. We zijn in 2023 gestart met de bouw van 476 woningen waarvan 370 starterswoningen, 26 studentenwoningen en 80 reguliere sociale huurwoningen. Samen met de projecten die in 2021 en 2022 zijn gestart, hadden we eind 2023 824 woningen in aanbouw.

We hebben in 2023 circa € 95,6 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw. We sturen stevig op de kosten van de nieuwbouwprojecten, zodat ze passen binnen onze

financiële mogelijkheden. Bij meerdere projecten zetten we bouwteamconstructies op. Dat verzekert de beschikbaarheid van de aannemer en geeft vroegtijdig inzicht in de bouwkosten.

Lieven de Key blijft succesvol in het ontwikkelen en acquireren van sociale huurwoningen in het werkgebied. Door ons succes is de financiële ruimte voor nieuwe projecten op de korte termijn beperkter.

Projecten opgeleverd

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.

Houthaven Lariks, stadsdeel West

Lariks is een gebouw in de Houthaven met woningen voor 278 woonstarters. Het bestaat voornamelijk uit deelwoningen voor jongeren. Ook zijn er zelfstandige tweekamerwoningen voor jongeren met maatschappelijke beroepen in het onderwijs en in de zorg. De oplevering was in het eerste kwartaal van 2023.

Houthaven Mahonie, stadsdeel West

Mahonie is een gebouw in de Houthaven met deelwoningen voor 195 woonstarters. Begin januari 2023 is het complex 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 afgerond. We hebben hier een actieve bijdrage geleverd aan de energietransitie door de woningen aardgasvrij te maken. Het complex is maart 2023 opgeleverd.

Startblok Kop Zuidas, stadsdeel Zuid

Op de Zuidas hebben we turnkey 120 sociale huurwoningen gekocht voor een startblokconcept voor woonstarters en statushouders. De oplevering was in juni 2023.

Projecten in aanbouw

Stepstone, stadsdeel Zuid

Lieven de Key bouwt een woontoren met 216 sociale huurwoningen voor woonstarters in het Kenniskwartier op de Zuidas. De start bouw was in het tweede kwartaal van 2022 en de oplevering was begin 2024.

Crossroads, stadsdeel Nieuw-West

Najaar 2022 is Lieven de Key gestart met de bouw van Crossroads, een woontoren van 14 verdiepingen pal naast station Sloterdijk. In Crossroads komen 132 woningen van 25 of 34 m². In 2025 worden de woningen opgeleverd.

This, stadsdeel Noord

Lieven de Key kocht 76 sociale huurwoningen voor woonstarters in het project This aan de Distelweg. Begin 2023 is gestart met de bouw, het project wordt eind 2024 opgeleverd.

Opportuna, stadsdeel Nieuw-West

Lieven de Key heeft 174 sociale huurwoningen voor woonstarters ontwikkeld bij het August Allebéplein, net naast de ring A10. Op deze mooie locatie verrijst een 65 meter hoge toren met 20 verdiepingen. De start van de bouw was in het tweede kwartaal van 2023 en de oplevering wordt begin 2025 verwacht.

NoordBaak (B1f), stadsdeel Noord

Lieven de Key koopt 106 sociale huurwoningen (en 30 middeldure huurwoningen) van BMB Ontwikkeling B.V. (dochter van Volker Wessels) op de NDSM-werf. Het project bevat verschillende woontypen en is geschikt voor alleenstaande en samenwonende jongeren. Er komen ook enkele rolstoelwoningen in de sociale huur. Start bouw was in het derde kwartaal van 2023 en oplevering staat begin 2026 gepland.

Houthaven Meranti, stadsdeel West

Meranti is ons laatste deelproject in de Houthaven. Hier komen 80 reguliere sociale huurwoningen. De bouw is gestart in november 2023 en de oplevering staat gepland in 2025.

Zeevaartschool, Prins Hendrikkade, stadsdeel Centrum

Lieven de Key creëert met de transformatie van het voormalig Voorzieningengebouw van de Zeevaartschool 40 nieuwe woningen voor starters en studenten in de binnenstad van Amsterdam. Door de transformatie wordt de campus aan de Prins Hendrikkade versterkt en monumentaal erfgoed in stand gehouden. Begin december 2023 is de bouw gestart en de oplevering staat gepland voor begin 2025.

Projecten in ontwikkeling

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

“We leverden in totaal 655 nieuwe woningen op: 593 starterswoningen en 62 studentenwoningen”

ontwikkeling tot een nieuwe volwaardige stadswijk voor wonen en werken. De start bouw is voorzien begin 2024.

Johan Greivestraat, stadsdeel Nieuw West

In de Johan Greivestraat en de Piet Mondriaanstraat maken 112 verouderde sociale huurwoningen straks plaats voor 135 nieuwbouwwoningen die aardgasvrij zijn. Het nieuwbouwplan is het resultaat van een zorgvuldig proces met bewoners en de gemeente. De start van de sloop verwachten we voorjaar 2024 en de oplevering van de sociale huurwoningen staat gepland voor 2026.

Waldorp en Bauer, stadsdeel Nieuw-West

In 2023 is het besluit genomen om de twee laatste woongebouwen aan de Anton Waldorpstraat/Marius Bauerstraat te transformeren met behoud van casco. Van de in totaal zes woongebouwen zijn er eerder al vier verbeterd. Er worden woningen toegevoegd door bovenop het complex te bouwen en aan beide kanten tegen het complex aan. Daarmee stijgt het aantal woningen van 134 naar 174. Hiermee creëren we, naast een betere woning voor onze bewoners, ook mogelijkheden voor woonstarters. Volgens planning beginnen de werkzaamheden begin 2025.

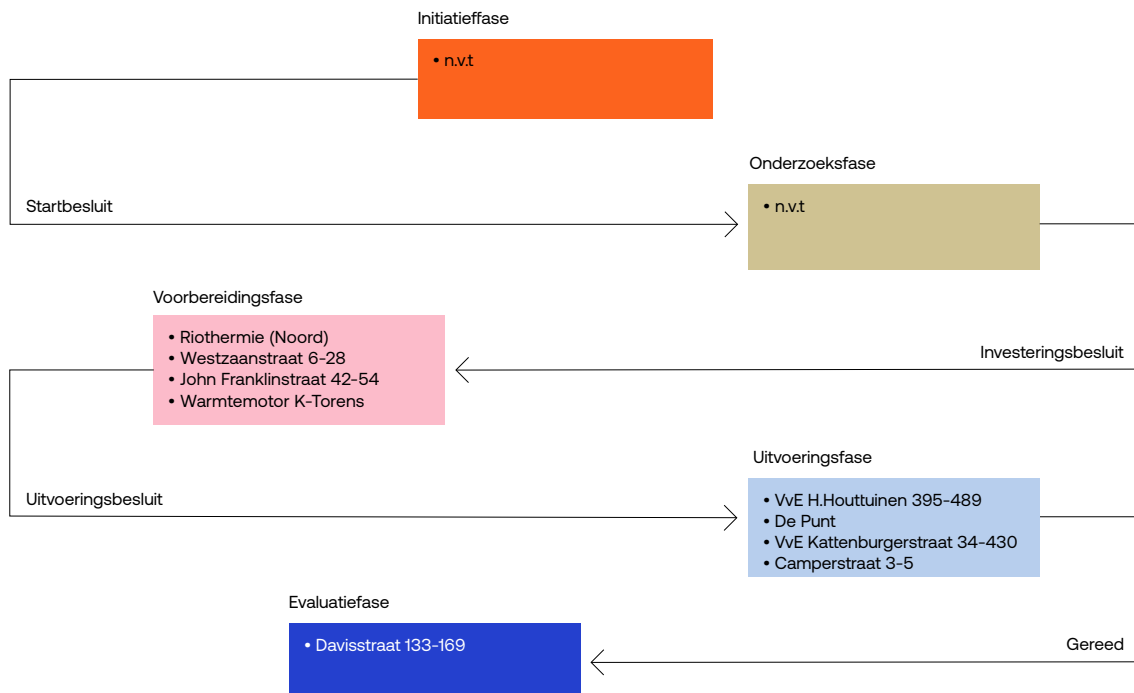
Maassluisstraat, stadsdeel Nieuw-West

Aan de Maassluisstraat werken we aan een aanpak voor 240 verouderde sociale huurwoningen en 24 garages. Ze liggen in de Delflandpleinbuurt, waar we de afgelopen jaren al 1.100 woningen voor jongeren en studenten bouwden. De plannen gaan uit van sloop van de acht portiekflats en vervanging door nieuwbouw. We bouwen eerst nieuwe woningen en gaan daarna slopen, zodat onze bewoners niet naar een wisselwoning hoeven.

Acquisities

In 2023 is verder gewerkt aan eigen ontwikkeling en acquisities in de nieuwbouw. Voor de acquisities hebben we intentieovereenkomsten voor drie projecten met in totaal 249 sociale huurwoningen. Dit betreft projecten in Amsterdam-Noord en Nieuw-West. Wij verwachten de aankoop van deze projecten medio 2024 definitief te maken. Daarnaast heeft Lieven de Key van de gemeente Amsterdam de mogelijkheid gekregen om twee kavels met in totaal 500 jongerenwoningen te ontwikkelen in de K-buurt in Zuidoost. De ontwikkeling van het eerste deel start in 2024.

4.3 Verbeterprojecten



Met verbeterprojecten zorgen we dat onze bewoners weer wonen in een woning die 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 2023. 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

Er zijn in 2023 geen verbeterprojecten afgerond. Een aantal verbeterprojecten is zo omvangrijk dat deze meerdere jaren in beslag nemen.

Verbeterprojecten in uitvoering

De Punt, stadsdeel Noord

Lieven de Key renoveert 348 woningen en 8 bedrijfsruimten in De Punt. De bewoners hebben na de renovatie een goed onderhouden en comfortabel huis. 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. Het is een ingrijpende renovatie waarvoor de bewoners circa vijf maanden naar een wisselwoning moeten. De renovatie is gestart in april 2022. Eind 2023 zijn er in totaal 160 woningen opgeleverd. De verbetering loopt naar verwachting tot begin 2025.

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 verkeerde in een slechte staat. Deze wordt vervangen. Daarnaast verbeteren we de brandveiligheid en de ventilatie. De werkzaamheden zijn half 2023 gestart en worden in de eerste helft van 2024 afgerond.

VvE Kattenburgerstraat, stadsdeel Centrum

Lieven de Key vernieuwt de puien van alle 379 woningen op Kattenburg. Dit VvE-complex bestaat voor 60% uit huurwoningen en 40% is particulier eigendom. In de Vaststellingsovereenkomst van 2014 tussen Lieven de Key en de VvE is vastgelegd dat wij ook de puien van de koopwoningen vernieuwen. 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 is gestart met de eerste proefwoningen en eind 2023 stond de teller op 32. Alle puien worden vóór 2026 vervangen.

Camperstraat 3-5, stadsdeel Oost

Dit verbeterproject bestaat uit 6 sociale huurwoningen en daarnaast 2 bedrijfsruimtes die getransformeerd worden naar 2 middeldure huurwoningen. Eind 2023 is gestart met de werkzaamheden. Deze bestaan onder andere uit funderingsherstel en het wegwerken van achterstallig onderhoud. De brandveiligheid van de plafonds wordt verbeterd. In de tweede helft van 2024 ronden we de werkzaamheden af.

Verbeterprojecten in voorbereiding

Westzaanstraat, stadsdeel West

Dit complex in de Spaarndammerbuurt heeft 40 sociale huurwoningen en 2 bedrijfsruimtes. We verbeteren

de brandwerendheid en grijpen dit moment aan om beter te isoleren en mechanische ventilatie aan te leggen. In januari 2024 starten de werkzaamheden.

John Franklinstraat 42-54, stadsdeel West

Dit is een woongebouw uit 1926 met 28 sociale huurwoningen in de Jan van Galenbuurt. Het energielabel is op dit moment E of F. We gaan het woongebouw verbeteren en brandveiliger maken. We verwachten na de werkzaamheden op energielabel B/C uit te komen. De werkzaamheden zijn begin 2024 gestart.

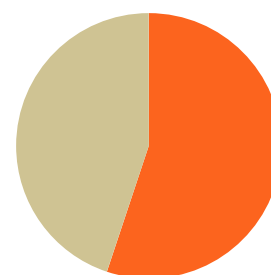
Project Riothermie, stadsdeel Noord

Lieven de Key, Waternet en Firan 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. In 2023 is voor deze pilot meer dan 70% instemming opgehaald bij de bewoners. Het traject van engineering en aanbesteding staat voor 2024 gepland. De start van de werkzaamheden is in 2025.

Warmtemotor K-torens, stadsdeel Zuidoost

De energietransitie en het reduceren van CO₂-uitstoot staat hoog op de agenda van Lieven de Key. Bij de K-torens zorgt het aansluiten van circa 600 woningen op het stadswarmtenet op termijn voor een stevige CO₂-reductie. Hierbij is voor ons een belangrijke randvoorwaarde dat de gekozen oplossing betaalbaar is voor onze bewoners. Afgelopen periode zijn hierover stevige gesprekken gevoerd tussen de verschillende samenwerkingspartners die bij het warmtenet betrokken zijn. Uitkomst is dat aansluiting van de K-torens lijkt door te gaan. We blijven hierover steeds in gesprek met onze bewoners.

Investerings



1) Bedragen x 1.000

In totaal gaven we voor aankoop, nieuwbouw en verbeteren ruim € 170 miljoen uit in 2023.

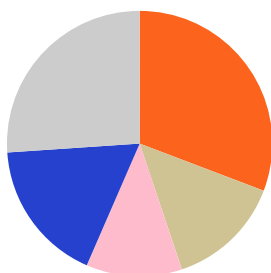
4.4 Onderhoud

In het onderhoud onderscheiden we dagelijks en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud voeren we 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 2023 zijn 710 woningen na leegkomst opgeknapt: 509 voor nieuwe verhuur en 201 voor verkoop. Complexmatig is in 192 complexen met in totaal circa 6.250 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.

In 2023 gaven we aan planmatig en dagelijks onderhoud in totaal bijna € 71 miljoen uit.¹

Uitgaven aan onderhoud¹



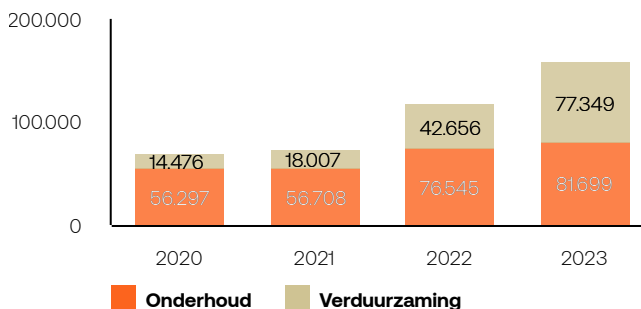
- Planmatig onderhoud: € 21.854²
- Planmatig onderhoud bijdrage VvE's: € 9.991
- Contractonderhoud: € 8.278
- Mutatieonderhoud: € 12.369
- Reparatie- / klachtenonderhoud: € 18.493

- 1) Bedragen zijn exclusief toegerekende organisatiekosten
- 2) Bedragen x 1.000

4.5 Veilig, gezond en duurzaam wonen

Lieven de Key zet meer en meer in op het verbeteren en verduurzamen van het bestaande bezit. Dat doen we vanwege de betaalbaarheid van woonlasten en het comfort voor onze bewoners. We starten met de slechtste woningen en sluiten zo veel mogelijk aan bij natuurlijke momenten zoals planmatig onderhoud. We beginnen met het isoleren van onze woningen. Daardoor kunnen we aansluiten op energiezuinige verwarming met middentemperatuur. En we doen voorbereidingen zodat al onze woningen vanaf 2050 aardgasvrij zijn.

Uitgaven aan onderhoud en verduurzaming

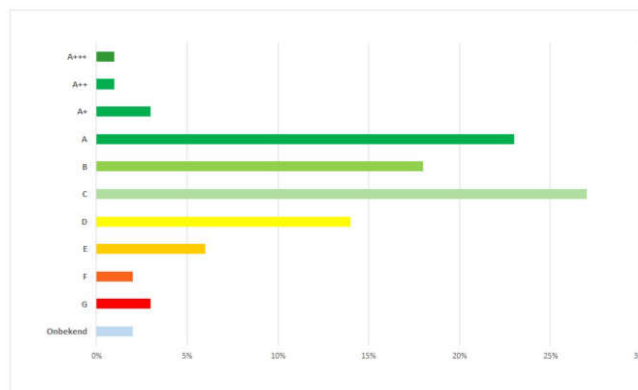


Schilaanpak

Onze schilaanpak betreft duurzaamheidsmaatregelen aan de buitenkant van onze woongebouwen. Het is altijd een combinatie van gevelisolatie, vervangen van glas/kozijnen, ventilatie en dakisolatie. Na een pilot in 2022 hebben we in 2023 een inventarisatie gemaakt van onze complexen met slechte energielabels (EFG). In 2024 gaan we in volle vaart verder met onze schilaanpak om deze slechte labels weg te werken.

Door deze schilaanpak hebben we in 2028 bijna geen woningen meer met EFG-labels. Alleen in sommige monumentale panden zijn aanpassingen niet mogelijk door welstandsregels. In VvE-complexen zal het traject langer duren doordat de voorbereiding binnen een VvE meer tijd vraagt.

Stand energielabels eind 2023



Duurzame energie

Naast de schilaanpak doen we meer investeringen in duurzame energie. Waar het kan plaatsen we zonnepanelen op daken. In 2023 zijn 4.819 zonnepanelen geplaatst. Hiermee wordt ongeveer 1,2 megawatt aan energie opgewekt. Bij mutaties of op aanvraag vervangen we in de keuken aardgas door een aansluiting om elektrisch te koken. Dat is duurzamer en gezonder voor het binnenklimaat. In 2023 zijn 579 woningen voorzien van een elektrische aansluiting voor koken: 437 bij mutatie en 142 na individuele aanvragen.

¹) Zie Toelichting behorende bij de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023 - #13 Onderhoudsactiviteiten.

Gezamenlijke aanpak vocht en schimmel

Samen met andere corporaties werken wij aan een aanpak van vocht en schimmel in de corporatiewoningen. We pakken meldingen sneller op, nemen maatregelen om vocht en schimmel terug te dringen en leren bewoners hoe zij vocht en schimmel in de woningen kunnen voorkomen.

Verduurzaming bij Verenigingen van Eigenaren

In 2023 hebben we een belangrijke eerste stap gezet naar verduurzaming van onze VvE's: woongebouwen met huurwoningen van Lieven de Key en woningen van andere eigenaren. Het doel is om onze huurwoningen in VvE-complexen energiezuiniger en comfortabeler te maken, zoals we dat ook doen bij de woningen in gebouwen die volledig van Lieven de Key zijn. Daarbij speelt de noodzaak tot het wegwerken van de EFG-energielabels.

Samen met andere eigenaren hebben we voor een aantal VvE's inzichtelijk gemaakt welke technische mogelijkheden er zijn om de woningen de komende jaren en op langere termijn te verduurzamen. Op basis daarvan maken we voor deze VvE's in 2024 een (globaal) plan voor de toekomst, passend binnen onze financiële mogelijkheden. Dit is een behoorlijke opgave voor de ongeveer 50 VvE-complexen waar het om gaat.

Ook is in 2023 de samenwerking met onze belangrijkste VvE-beheerder, VvE Beheer Amsterdam (VBA), deels opnieuw vormgegeven. Dit met het doel onze samenwerking met VBA en de dienstverlening van VBA voor onze huurders te verbeteren.

4.6 Verkoop

Aantal verkopen bestaand bezit in 2023

Bedrijf	Type	Amsterdam bestaand bezit	Diemen	Totaal
Lieven de Key DAEB	Zelfstandige woningen	168	0	168
	Onzelfstandige woningen	2	0	2
	Maatschappelijk onroerend goed	0	0	0
	Woonzorg	0	0	0
Lieven de Key niet-DAEB	Zelfstandige woningen	5	0	5
	Bedrijfsonroerendgoed	0	0	0
	Parkeren	30	0	30
Totaal		205	0	205

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. We bevorderen met verkoop de keuzemogelijkheden en de doorstroming van bewoners en woningzoekenden.

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 nieuwbouw voor woonstarters. In 2023 waren er geen complexmatige verkopen.

In 2023 heeft Lieven de Key vanuit de toegelaten instelling 173 zelfstandige woningen en 30 parkeerplaatsen verkocht via individuele verkoop. Van de 173 woningen zijn er 5 aan zittende huurders verkocht.

“We hebben een belangrijke eerste stap gezet naar verduurzaming van onze VvE's”

5

Onze organisatie

Onze organisatie

Mensen maken Lieven de Key. We willen inspelen op de steeds veranderende opgaven in onze samenleving. Dat vraagt wendbaarheid, adaptief vermogen en verder professionaliseren van onze organisatie. Collega's zetten hun talenten in en ontwikkelen zich. Samenwerken, ontmoeten en leren zijn belangrijke onderdelen van onze manier van werken. Zo bieden we een fijne werkplek waar de mensen van Lieven de Key zich vol energie kunnen inzetten voor onze (toekomstige) bewoners.

5.1 Werken aan onze organisatie

Uitgangspunten voor organisatieontwikkeling

Lieven de Key wil een wendbare organisatie zijn die meebeweegt met haar steeds veranderende omgeving. Er zijn legio uitdagingen in onze samenleving, denk aan verregaande (netwerk-en keten)samenwerking, digitalisering, verduurzaming, veranderende wetgeving en de toename van complexe situaties van kwetsbare bewoners in onze woongebouwen. Ook intern zijn er voldoende uitdagingen. Lieven de Key is een energieke en initiatiefrijke organisatie. Tegelijk ervaren collega's een (te) hoge werkdruk, is er sprake van rolonduidelijkheid en ronden we projecten niet (geheel) af. Collega's verlangen ernaar onze potentie beter te benutten. De geactualiseerde koers vraagt om een integrale blik op onze organisatie. Daarnaast werken twee bedrijfsonderdelen aan het optimaliseren van hun inrichting, zodat de (interne) samenwerking verbetert en er meer roluidelijkheid ontstaat.

In het laatste kwartaal van 2023 is een brede werkgroep samengesteld om te kijken naar algemene uitgangspunten voor onze organisatie en de gewenste organisatieontwikkeling. Dit heeft geleid tot een gezamenlijke visie op leidende principes en inrichtingsprincipes van Lieven de Key. Ook is er een gezamenlijk beeld ontstaan over integraal werken aan de organisatieontwikkeling. In 2024 gaan we verder met de uitwerking.

Duurzame inzetbaarheid

We hebben de ambitie om collega's van alle leeftijden in alle levensfasen competent, betrokken, gemotiveerd en gezond te houden. Duurzame inzetbaarheid gaat over vitaliteit, verandervermogen en vakmanschap. Daarbij is het belangrijk om oog te houden voor de continue ontwikkeling van onze collega's en organisatie.

Lieven de Key doet om de twee jaar een preventief medisch onderzoek (PMO). Uit het PMO van 2022 blijkt dat we goed scoren op werkhulpbronnen die we als werkgever aanbieden en op persoonlijke hulpbronnen van collega's. Dit gaat om persoonlijkheidskenmerken die worden geassocieerd met iemands veerkracht en/of aanpassingsvermogen.

De aandachts- en verbeterpunten uit het PMO betreffen vooral een aantal fysieke aspecten. Daarom is er een passend vitaliteitsprogramma samengesteld. Dit programma loopt van november 2023 tot en met april 2024. Er zijn verschillende activiteiten, trainingen en workshops rondom de thema's: omgaan met werkdruk, de kracht van slapen en bewegen en gezond gewicht.

Employee journey: onboarding

In 2023 hebben we gewerkt aan een goed onboardingprogramma, zodat nieuwe collega's zich sneller thuis voelen, sneller productief zijn en langer bij ons blijven werken. Daarbij hebben we de ervaringen van leidinggevend en nieuwe collega's meegenomen. Ook is er geput uit bestaande onderzoeken die inzicht gaven in het verbeterpotentieel. Dit heeft geleid tot een nieuw proces dat in 2023 is geïmplementeerd. Om continu te blijven leren, vragen we nieuwe collega's en hun leidinggevende om de drie maanden naar hun ervaringen. De eerste signalen zijn positief: het inwerkprogramma wordt gemiddeld beoordeeld met een 8.8 en collega's weten wat zij kunnen verwachten tijdens de inwerkperiode. Leidinggevend en geven aan

dat de rollen in het proces duidelijk zijn en beoordelen het proces met gemiddeld een 8.3.

Naast verbetering van het proces zijn alle personeelsdocumenten geëvalueerd op relevantie en inhoud. Alle verbeteringen zijn doorgevoerd. De volgende stap is het verbeteren van vindbaarheid van deze documenten op ons intranet (SharePoint). Ook komt er een speciale pagina voor leidinggevenden waar zij alle relevante informatie kunnen vinden.

Verzuimproces

In 2023 hebben we het verzuimproces geëvalueerd. De eerste quick wins uit deze evaluatie hebben we inmiddels opgepakt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het fysiek op kantoor aanwezig zijn van de Business Partner Verzuim van Cohesie en de arbo-arts. Daarnaast zijn we gestart met het verduidelijken van de verschillende rollen in het verzuimproces. In 2024 adresseren we de verdere actiepunten die uit deze evaluatie naar voren zijn gekomen in een project Verzuimbeleid.

GO!academie

Bij GO!academie kunnen collega's van verschillende bedrijfsonderdelen elkaar ontmoeten en leren van elkaar en elkaars werk. De workshops zijn ontwikkeld door collega's voor collega's. Hier kunnen zij alles te weten komen van de geschiedenis tot aan de allernieuwste projecten van Lieven de Key. In 2023 waren er twee GO! academies, waaraan per keer ongeveer 200 collega's deelnamen.

De top 10 meest geboekte workshops bij DE GO!academie

Sociale huur op de Zuidas?!

Een sprong in de tijd

Samen voor ál onze bewoners

Vogelpunt: vernieuwd en verduurzaamd met behoud van historisch karakter

Het huishoudboekje van Lieven de Key

Duik in de geschiedenis van Lieven de Key

Starten in de Houthaven

Warmte uit toilet en gootsteen van de buurt

Schilaanpak - Win de 'warme jas' award!?

Hot topic

“Om te zorgen dat nieuwe collega's zich sneller thuisvoelen, zetten we in 2023 meer in op onboarding”

5.2 Kerncijfers organisatie

	2023	2022
Gewogen gemiddelde aantal fte met een dienstverband (vast of tijdelijk)	350	339,3
Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband (einde boekjaar) ¹	373	356
Gemiddelde leeftijd	45	46
Gemiddelde diensttijd	12	11,4
Verhouding man/vrouw	54%-46%	56%-44%
Ziekteverzuim (inclusief langdurig ziekteverzuim)	6,1%	5,6%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	205	367

1) In 2023 is van 22 medewerkers het contract omgezet van tijdelijk naar vast. In 2022 ging het om 9 medewerkers

Wijzigingen personeelsbestand

Het aantal medewerkers met een arbeidsovereenkomst is met 17 toegenomen tot 373. 38 medewerkers hebben Lieven de Key verlaten en 55 zijn nieuw in dienst getreden.

Fte per bedrijfs onderdeel

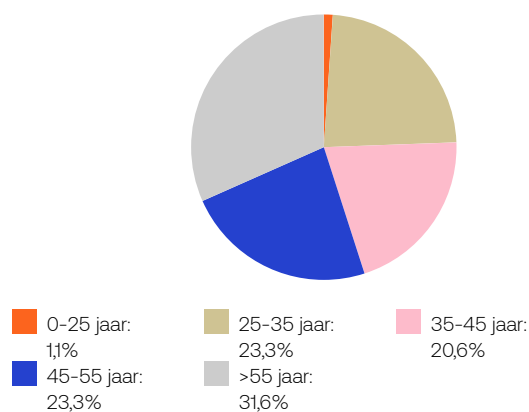
De uitdagingen binnen onze organisatie en voor de woonopgaven in de stad vergden veel van onze organisatie. Deze is daarom met 11 fte (ruim 3%) gegroeid. Deze groei is toe te wijzen aan het bedrijfs onderdeel Wonen. Vanwege het hogere (langdurig) ziekteverzuim daar en de druk op de dienstverlening was extra ondersteuning en inzet nodig, met name binnen het Klantteam. Deze extra ondersteuning heeft gezorgd voor de voortgang van de bedrijfsprocessen, maar ook voor een optimalisatie hiervan. Zo is de dienstverlening gewaarborgd en de werkdruk in de hand gehouden. Daarnaast zijn er kleine uitbreidingen, bijvoorbeeld voor de aanpak van woonfraude (2 fte).

Bij de andere bedrijfs onderdelen is het gemiddelde aantal fte's in 2023 stabiel.

Fte per bedrijfs onderdeel

	Gemiddeld fte 2023	Gemiddeld fte 2022
Directie & Staf	32,8	33,6
Financiën & Bedrijfsvoering	67,7	71,2
Wonen	198,4	183,7
Vastgoed	51,4	51
Totaal	350	339

Fte per leeftijdscategorie



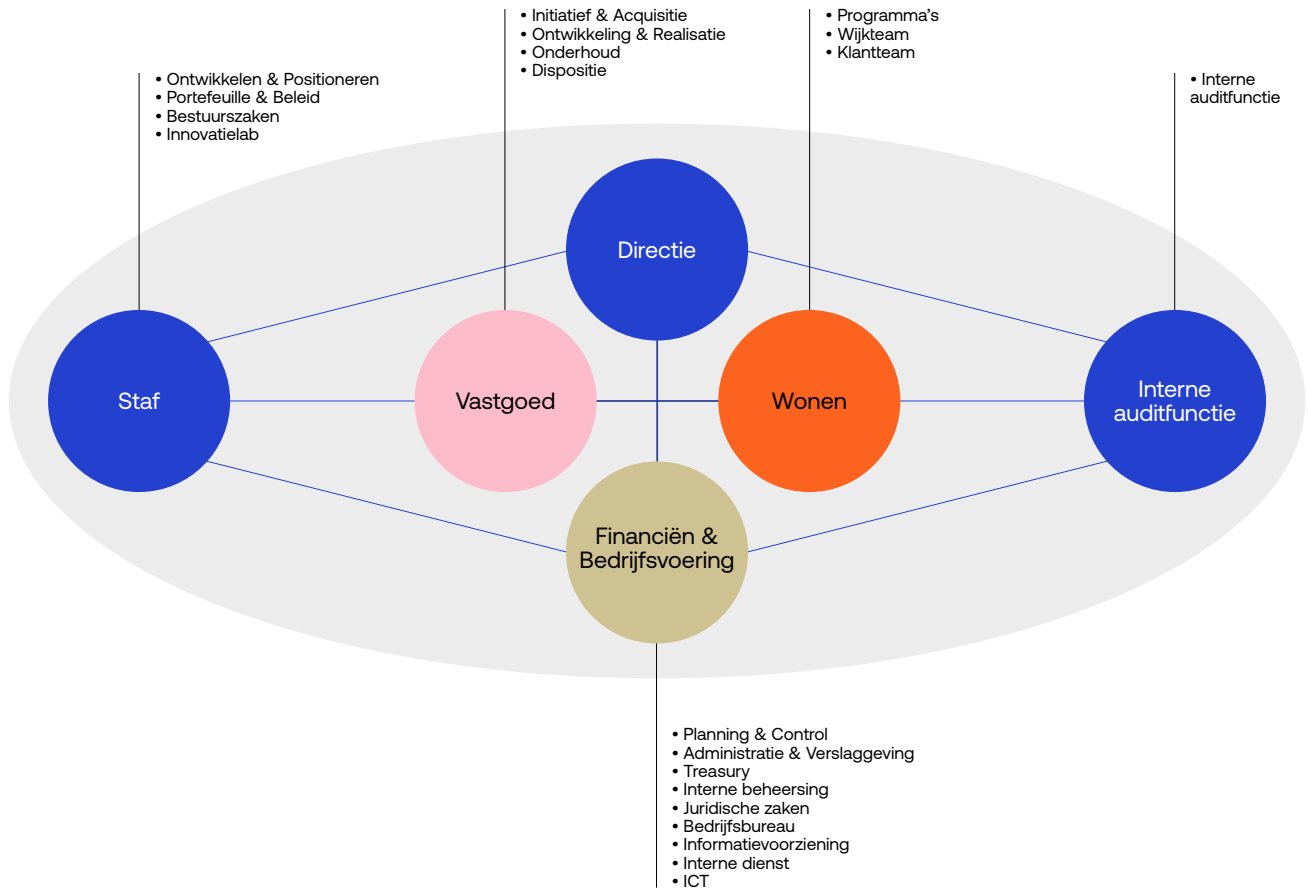
De gemiddelde leeftijd ten opzichte van 2022 is met 1 levensjaar afgenomen naar 45. Er is een kleine percentuele groei in de groep medewerkers van 55 jaar en ouder, maar ook een lichte stijging in de leeftijdscategorieën 25-35 jaar, 35-45 jaar en 45-55 jaar.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimcijfer is toegenomen tot 6,1%. Dit is een stijging in vergelijking met 2022. Het verzuim is ook hoger dan het gemiddelde nationale ziekteverzuim 5,3% (CBS, 2023). Het langdurig ziekteverzuim zorgt met name voor deze groei in het verzuimpercentage. Bij een deel van het langdurig ziekteverzuim spelen arbeidsgerelateerde factoren een rol. Op de afdelingen met meer langdurig verzuim dan gemiddeld is de begeleiding door arbo dienst Cohesie geïntensiveerd.

5.3 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur is niet gewijzigd ten opzichte van 2022.



5.4 Digitale ontwikkeling

In 2022 hebben we het ERP-pakket Tobias 365 in gebruik genomen. In 2023 zijn diverse van tevoren afgesproken optimalisaties doorgevoerd en getest met kerngebruikers. Toch blijkt dat Tobias nog niet vlekkeloos werkt. Dit hebben we besproken met leverancier Aareon. Gezamenlijk gaan we de functionaliteit van enkele modules in het ERP verder verbeteren zodat we onze processen zo effectief en efficiënt mogelijk kunnen uitvoeren.

Tegelijkertijd zijn we gestart met de opbouw van ons informatiehuis. In 2023 zijn operationele dashboards beschikbaar gekomen waardoor we informatie hebben om te sturen. Aan de hand van de operationele dashboards zijn we gestart met maandrapportage op diverse KPI's. De opbouw is nog niet klaar. Eind 2023 zijn twee projectplannen opgeleverd waarmee we ons informatiehuis gaan stroomlijnen en digitaliseren.

5.5 Integriteit

Integriteit is de bereidheid om het juiste te doen, zelfs als niemand kijkt. Het gaat over eerlijkheid, transparantie en

consistent handelen. Iedereen bij Lieven de Key heeft daarin een verantwoordelijkheid. Of het nu gaat om het omgaan met bewoners, collega's of externe zakenpartners.

We moedigen collega's aan om met elkaar in gesprek te gaan en om het te melden als ze iets zien dat niet klopt met onze normen. Meldingen worden serieus genomen en dragen bij aan het voortdurende leerproces van Lieven de Key. Dit is onderdeel van onze herziene gedrags- en integriteitscode. Deze code is begrijpelijker en toegankelijker gemaakt en de nieuwe wetgeving (Wet bescherming klokkenluiders) is erin verwerkt. Voor deze code is met een interne campagne aandacht gevraagd in de Week van de Integriteit. Ook is er nu een integriteitscommissie die zorgt voor een professionelere vorm van bespreken en onderzoeken van de signalen en meldingen van integriteit. De melder hoeft nu niet meer te bedenken onder welke regeling de melding valt. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de integriteitscommissie. Dit maakt het doen van een melding laagdrempeliger.

We hebben zes integriteitsmeldingen ontvangen: drie meldingen over misbruik van positie, twee over misbruik van bedrijfsmiddelen en één over misbruik van

vertrouwen. Alle meldingen zijn gedaan door internen. Alle meldingen zijn in overeenstemming met het beleid van Lieven de Key onderzocht en afgerond.

Contact met vertrouwenspersonen

Het afgelopen jaar waren er elf contacten met onze interne en/of externe vertrouwenspersonen. Het onderwerp van de meeste gesprekken viel onder de noemer ongewenste omgangsvormen.

5.6 Privacybeleid

Na een quickscan in 2021 is een implementatieplan gemaakt voor het opbouwen van de privacyorganisatie en het oppakken van kleine punten. Eind 2022 zijn voorbereidende werkzaamheden gestart. In 2023 is de privacyorganisatie binnen Lieven de Key verder versterkt, onder meer door de oprichting van een kernteam privacy.

Het kernteam en de privacy officer hebben een meerjarig privacyprogramma opgezet met tot dusver vijftien sub-thema's. De leden van het kernteam hebben privacytrainingen gevolgd. Daarbij is ook actief een start gemaakt met de uitrol van het privacyprogramma. Belangrijk onderdeel is het trainings- en communicatieprogramma rondom privacy voor de volledige organisatie, waarmee we begin 2024 starten.

5.7 Informatiebeveiliging en cybersecurity

In 2023 is gewerkt aan het herijken van het informatiebeveiligingsbeleid en is een beleid opgesteld voor cybersecurity. Twee termen die vaak dóór elkaar en mét elkaar worden gebruikt. Beide raken het beschermen van de informatievoorziening, gaan over risico's én de maatregelen om deze te beheersen. Informatiebeveiliging gaat over alles wat we doen om beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van de informatievoorziening te garanderen. Cybersecurity gaat over het beveiligen en beschermen van de informatievoorziening.

Informatiebeveiligingsbeleid

Ons beleid is herijkt op basis van de norm BIC 3.0. Er is een informatiebeveiligingsplan opgesteld met alle stappen en acties voor de komende jaren. De ambitie hierbij is om vóór 2026 gemiddeld volwassenheidsniveau 3 te behalen. Bij het herijken van het informatiebeveiligingsbeleid is veel gedaan aan documentatie en toetsing. Ook is aansluiting gezocht bij de thema's privacy en compliance. Vooral de samenwerking vanuit het kernteam privacy heeft in 2023 geleid tot de keuze om met een e-learning programma te starten voor informatiebeveiliging en privacy.

Cybersecurity

Op het gebied van cybersecurity is veel gebeurd. We hebben een beleidsdocument opgesteld dat is gebaseerd op het zero-trust-principe en we hebben een uitgebreide Pentest uitgevoerd. De acties uit het cybersecuritybeleid en de Pentest vormen de basis voor acties in 2024. Er is een incident-response-plan opgesteld. Deze hack-simulatie is een eerste keer getoetst met de teams ICT en Facilitair. Dit wordt in 2024 herhaald met directie en management.

Er zijn in 2023 verschillende beveiligingslekken geconstateerd in een aantal softwareproducten. Deze zijn snel en adequaat gedicht door de geadviseerde correcties direct uit te voeren. Van de meeste oudere en niet meer ondersteunde producten en systemen is inmiddels afscheid genomen, onder andere DMS Dis, Wocas, Basware en enkele Windows-versies. De beveiliging van het netwerk is verder opgeschaald door segmentering aan te brengen.

5.8 Informatie over onderzoek en ontwikkeling

Lieven de Key is actief bezig met onderzoek en ontwikkeling. In 2023 hebben we samen met andere corporaties onderzoek laten uitvoeren naar energiearmoede. Dit gaf inzicht waar bewoners in de knel komen door hoge energiekosten. Deze kennis hebben we gebruikt bij het opstellen van de aanpak woningverbeteringen en de schilaanpak.

Elke twee jaar doet Lieven de Key een bewonersonderzoek samen met de andere woningcorporaties in

“De integriteitscommissie zorgt voor een professionele vorm van bespreken en onderzoeken van signalen en integriteitsmeldingen”

Amsterdam. In het voorjaar van 2023 kregen we het rapport. Alle bewoners van zelfstandige huurwoningen van deze woningcorporaties kregen een online vragenlijst toegestuurd over hun woning, woonomgeving en de dienstverlening van hun woningcorporatie. In totaal hebben bijna 62.000 bewoners meegedaan, binnen en buiten Amsterdam. Van de bewoners van zelfstandige woningen van Lieven de Key heeft 32% meegedaan, dat komt neer op 5.800 bewoners. De resultaten uit het onderzoek voor Lieven de Key zijn representatief op stadsdeelniveau, huishoudsamenstelling en leeftijd.

Statistische analyse van de antwoorden gekoppeld aan gegevens over de woningen biedt een schat aan informatie over de achtergrond van onze bewoners, hun tevredenheid en wensen. Daarmee is het een belangrijke bron voor uitwerking van onze plannen en uitdieping van ons beleid. We gebruiken de gegevens bijvoorbeeld bij plannen voor onderhoud en woningverbetering. Daarnaast levert het goede informatie die we nodig hebben voor het opstellen van gebiedsvisies of complexplannen.

Het bewonersonderzoek laat zien dat Lieven de Key veel verschillende bewoners heeft. Het aantal jongeren neemt wat toe door de focus op woonstarters, maar er wonen ook veel gezinnen, alleenstaanden, stellen, jongeren en ouderen bij ons. Allemaal met verschillende woonwensen en meningen. We grijpen regelmatig terug op de onderzoeksresultaten bij onze inzet om zo goed mogelijk aan de wensen van al onze bewoners tegemoet te komen.

5.9 Verslag van de ondernemingsraad

Terugblik op 2023

Tegen de achtergrond van oorlogen op het wereldtoneel in Oekraïne en de Gazastrook in Israël wordt van onze medewerkers gevraagd zich professioneel naar onze huurders en collega's uit te drukken en begripvol te zijn. Bij de landelijke verkiezingen op 22 november waren de hoofdthema's wonen, bestaanszekerheid en bestuurlijke vernieuwing. Laten dit nu niet toevallig ook de hoofdonderwerpen zijn waar wij ons afgelopen jaar mee bezig hebben gehouden.

Onze rol

De ondernemingsraad (OR) heeft in 2023 een grote verscheidenheid aan impactvolle onderwerpen opgepakt. Hierbij vertegenwoordigen wij het collectieve belang van de werknemers in het te voeren beleid en de uitvoering daarvan in de organisatie. Daarbij gaat het om continuïteit van de organisatie, behoud van werkgelegenheid, helderheid van werkafspraken en voorwaarden om tot goede (team)prestaties te komen. Het zwaartepunt van onze aandacht ligt bij vroegtijdig meedenken, zodat we zaken op een effectieve en prettige manier kunnen beïnvloeden. Alleen als het nodig is, benutten we ons recht op instemming en initiatief.

Het afgelopen jaar hebben we de zichtbaarheid van de OR in de organisatie vergroot en medewerkers actiever betrokken. Dit blijft ook in komende jaren van belang. We betrekken medewerkers actiever door bijvoorbeeld periodieke nieuwsbrieven en inloophmomenten zoals het OR-café. Bij eventuele OR-vacatures zoeken we een passende aanvulling op het team zodat onze vertegenwoordiging goed verankerd is in de breedte van de organisatie. Door verdeling van kennisgebieden over duo's binnen de OR verdelen we de werkdruk en verbreedt de inzet van kennis.

Overleg met directeur-bestuurder

In een zes-wekelijkse cyclus bespreken we de voor ons relevante aandachtspunten met de directeur-bestuurder Karin Verdooren. In 2023 waren er negen vergaderingen over een breed palet aan onderwerpen. We ervaren de samenwerking met Karin Verdooren ook in dit derde bestuursjaar als constructief en prettig. Dat lijkt inmiddels vanzelfsprekend, maar dat is het niet. Onderwerpen worden serieus besproken en onze rol als vertegenwoordiging van werknemers krijgt aandachtig gehoor. Respectvolle hoor en wederhoor voorafgaand aan het opstellen van een voorgenomen DT-besluit is steeds relevanter vanwege een toenemend aantal onderwerpen met grote impact op organisatiebeleid en -structuur. Met een negatief oordeel in een (instemmings)advies is niemand gebaat, maar soms is het onvermijdelijk.

De belangrijkste onderwerpen in 2023

- **Sociaal statuut:** Het sociaal statuut bevat spelregels die bij onverhoopte (gedeeltelijke) aanpassingen in de organisatie meer transparantie en zekerheid bieden aan werknemers. De OR was actieve toehoorder (zonder rechten en toch een stem) bij gesprekken van de vakbonden en onze werkgever over de opzet van een sociaal en financieel vangnet. Op het resultaat hebben de vakbondsleden werkzaam binnen Lieven de Key hun instemming gegeven.
- **A.A.V. 2023 en eenmalige tegemoetkoming 2023:** De Aanvullende Arbeidsvoorwaarden (A.A.V.) van Lieven de Key zijn geactualiseerd. Dit is van belang om Lieven de Key te positioneren als een moderne, aantrekkelijke en goede werkgever. Ook is in 2023 een eenmalige tegemoetkoming als prijspeilcompensatie verschaft.
- **Herstructurering Financiën & Bedrijfsvoering (F&B):** In maart 2023 is voor het bedrijfsonderdeel F&B een herinrichting aangekondigd. De procesgerichte herinrichting is mede afhankelijk van procesvoering van de andere bedrijfsonderdelen. Daardoor is er onduidelijkheid over het doorvoeren van de benodigde aanpassingen binnen F&B en neemt dit een te lange periode in beslag. In 2024 zal de OR het gesprek hierover met de directie continueren.

- **Organisatieaanpassingen Wonen:** De directeur Wonen is begin 2023 vervangen door een interim-directeur, die de nodige organisatiewijzigingen heeft opgestart. Eind 2023 werd bekend dat hij eerder dan gepland vertrekt. Onze zorgen over de gebrekkige sturing van het grootste bedrijfsonderdeel Wonen hebben wij gedeeld met de bestuurder en het directieteam. De zorgen zijn ter harte genomen: er is een tijdelijke vervanger gevonden binnen Lieven de Key die door de interim-directeur is ingewerkt.
- **Gedrags- en integriteitscode:** De interne en externe vertrouwenspersonen zijn bekend en benaderbaar voor werknemers. In 2023 is ook het integriteitsbeleid weer geactualiseerd. De OR heeft positief gereageerd op de instemmingsvraag, waarbij met name aandacht is gevraagd voor een actieve implementatie.
- **Actualiseren koersdocument:** Eind 2023 ontving de OR de tekst voor een nieuw koersdocument voor komende jaren. Wij hebben hierover een positief advies gegeven met nog enkele restvragen en suggesties ter verbetering.
- **Wijkkantoren en goede werkplekken:** De besluitvorming over huisvesting van wijkkantoren is uitgesteld totdat nieuw beleid is geformuleerd onder de naam Route 020. Dat moet leiden tot effectieve dienstverlening en efficiënte processen vanuit Arbo-technisch goede en prettige werkplekken. Dit onderwerp heeft onze continue aandacht, zowel voor de wijkkantoren als op het hoofdkantoor.
- **Duurzame inzetbaarheid:** Duurzame inzetbaarheid is een mooi containerbegrip waarbij het onder andere gaat over in- en uitstroom van medewerkers, verzuim, inzet van flexibele arbeidskrachten en interne arbeidsmobiliteit. In voorgaande jaren is gebleken dat de monitoring niet compleet was. In 2023 is een dashboard ingericht zodat onderdelen van duurzame inzetbaarheid beschikbaar zijn. En de resultaten te vergelijken zijn met een eigen streefwaarde en de benchmark van woningcorporaties. Ook de OR krijgt nu periodiek deze sturingsinformatie. Blijvende aandacht van de OR heeft de veelvuldige inhuur van tijdelijke arbeidskrachten, wat leidt tot bovengemiddeld hoge personeelskosten. Afgezien van een soms noodzakelijke flexibele schil vinden wij de vele minder tijdelijke inhuurkrachten op leidinggevende sleutelposities minder gewenst. Daar zien we liever medewerkers die zich langjarig willen verbinden zodat dat ook geen aanleiding geeft tot scheve arbeidsverhoudingen.
- **Wijzigen functies, functiebenamingen en besloten benoemingen:** In het afgelopen jaar is bij Wonen de nieuwe functie 'regisseur wonen' gecreëerd die invulling geeft aan een nieuwe structuur en werkwijze. De inhoud van de functiewijziging en de communicatie hierover heeft in goed overleg met de OR plaatsgevonden. Overigens is de OR oplettend als het gaat om functiebenamingen. Deze kunnen en mogen niet aangepast worden. Functievervaging en wildgroei liggen dan op de loer met alle gevolgen van dien. Medewerkers worden bij hoge uitzondering, buiten de gebruikelijke sollicitatieprocedures om, direct op een functie aangesteld. Wij blijven hier kritisch op want het transparant openstellen van een vacature voor interne en/of externe kandidaten heeft onze voorkeur. De OR beoordeelt de redenen en argumentatie van dergelijke besloten benoemingen die de directie opgeeft.
- **Waar-je-werkt-beleid en werken vanuit het buitenland:** Het in 2021 geformuleerde waar-je-werkt-beleid is in de afgelopen jaren geconcretiseerd door gesprekken en afspraken tussen leidinggevenden en teams. Er was behoefte aan een concretere richtlijn die minder ruimte laat aan interpretaties door verschillende leidinggevenden. Een van de uitwerkingen gaat over werken in het buitenland. Wij hebben hierover geadviseerd en het voorgenomen directiebesluit van een positief advies voorzien. Dit besluit bevat een helder en transparant afwegingskader onder welke condities (tijdelijk) werken vanuit het buitenland mogelijk is.
- **Wijziging verzuimprotocol:** We ontvingen een voorstel om ziek- en herstelmeldingen de eerste vijf ziektedagen niet via Cohesie te laten lopen, maar direct via de leidinggevende. Hoewel het streven naar vereenvoudiging en efficiënter verloop toe te juichen is, heeft de OR zorgen over de zorgvuldigheid. Daarom hebben we hierover een negatief advies uitgebracht. In 2024 komt dit onderwerp opnieuw op de agenda.
- **Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) en Vitaliteit:** Bij de gesprekken over de A.A.V. '23 is het onderwerp vitaliteit aangehouden om uit te werken in combinatie met de uitkomsten van het PMO-onderzoek. Als belangrijkste aandachtspunten voor onze medewerkers kwamen werkdruk, gezichtsvermogen en overgewicht naar boven. De afdeling Ontwikkelen & Positioneren heeft met een kleine werkgroep de vertaling gemaakt naar een vitaliteitsprogramma dat in december is gelanceerd. Hoewel de OR voorstander is van individuele vitaliteitsimpulsen is het zeer de vraag of het vitaliteitsprogramma de beoogde doelgroep met een hoger risico op uitval bereikt. Medewerkers kunnen facultatief deelnemen aan passende collectieve sessies. Het vitaliteitsprogramma wordt in het tweede kwartaal van 2024 geëvalueerd.

Periodiek overleg met de RvC

Tweemaal per jaar vindt een gesprek plaats tussen een afvaardiging van de raad van commissarissen en een afvaardiging van de OR zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Hier is sprake geweest van een inhoudelijk en constructief gesprek over onder andere de interne organisatie, het ontbreken van structurele cijferinformatie over duurzame inzetbaarheid

en de gepercipieerde veiligheid op de werkvloer. Tegen de achtergrond van de snel en sterk wijzigende marktomstandigheden en maatschappelijke teneur wordt ook de behoefte besproken van de wendbare organisatie met een competent directieteam. Een team dat met eensluitende visie en beleid teams en medewerkers in hun kracht zet en die onderdelen in de organisatie verbindt en versterkt.

Wat zijn onze aandachtspunten voor 2024?

Voor komend jaar zien wij een aantal belangrijke onderwerpen op ons af komen dat meer tijd en aandacht zal vergen dan in afgelopen jaren. Het gaat dan vooral om de gesprekken en bijbehorende adviesaanvragen over de herinrichting van de afdeling

Financiën & Bedrijfsvoering, de herinrichting van de afdeling Wonen, het beleid en de concretisering van de wijkkantoren ofwel 'Route 020' en de invulling van de functie directeur Wonen.

De OR ziet een goede inhoudelijke vertegenwoordiging van werknemersbelangen en een constructieve samenwerking met de bestuurder in 2024 met vertrouwen tegemoet. De continu veranderende omstandigheden in de markt en maatschappij maakt onze taak verre van saai. We bekijken de continuïteit en de noodzakelijke wendbaarheid van Lieven de Key met goed oog voor alle collectieve werknemersbelangen. Het wordt weer een boeiend jaar!

Samenstelling ondernemingsraad eind 2023

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

Wijzigingen in samenstelling OR

Medio 2023 is Arnold Hooiveld als gewaardeerd lid toegetreden tot de OR. Helaas is hij eind 2023 ergens anders gaan werken. Wij danken hem voor zijn goede maar kortstondige inzet voor de OR en de langjarige inzet voor onze organisatie.

6

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit

Goed rentmeesterschap van ons financiële vermogen zorgt ervoor dat onze bewoners betaalbaar kunnen blijven wonen. Vanuit deze solide financiële situatie zijn wij in staat om de lat van de verduurzamingsambities hoog te leggen en de komende jaren de woonlasten van veel van onze bewoners te verlagen. Daarnaast blijven we investeren in de groei van de sociale woningvoorraad om onze bijdrage te leveren aan het oplossen van de wooncrisis. Het aantrekken van leningen om deze volkshuisvestelijke ambities te realiseren, kan alleen als we langjarig een duurzaam prestatie­model nastreven.

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. We optimaliseren het rendement per complex op verschillende manieren:

- We sturen op verlaging van huurderiving en huurachterstanden. Daarnaast werken we aan een vitale organisatie waar het ziekteverzuim afneemt. Met portfoliomanagement letten we bewust op het aantal veranderingen dat we als organisatie aankunnen. Daarmee beheersen we ook onze organisatiekosten.
- We werken de EFG-labels zo veel mogelijk weg uit de woningvoorraad en we houden aandacht voor de veiligheid. We doen een schilaanpak bij complexen waar planmatig onderhoud plaatsvindt. Daarbij vinden er isolatiewerkzaamheden plaats aan de buitenkant van een woongebouw, aan het dak en de gevel. Zo dragen we bij aan de besparing van energielasten van onze bewoners en verminderen we het aantal EFG-labels in ons bezit. Op termijn leidt dit hopelijk ook tot minder kosten voor reparatieonderhoud.
- We financieren nieuwbouw zo veel mogelijk met eigen middelen en lenen beperkt voor deze investeringen. Door de toevoeging van nieuwbouw verbetert ons verhuurresultaat.
- We optimaliseren fiscale kasstromen. Dat doen we onder meer door het onderzoeken van subsidiemogelijkheden bij ieder renovatieproject en door het splitsen van onderhoud en investeringen.

Financiering van woningverbeteringen uit het verhuurresultaat

Uit het verhuurresultaat financieren we woningverbeteringen in onze bestaande bouw. Voor de juiste prioritering werken we intern met een doorkijk van vijftien jaar op de benodigde investeringen in de vastgoedportefeuille. Deze inschatting wordt in 2024 afgerond.

Opbrengst van verkoop investeren in nieuwbouw

We verkopen woningen uit het bestaand bezit die niet aansluiten bij onze koers. Daarbij houden we ons aan de samenwerkingsafspraken in Amsterdam. Door verkoop financieren we investeringen in nieuwbouw. Door verkoop van grote woningen en terugbouwen van kleinere woningen hebben we per saldo meer huuropbrengsten. De komende jaren worden de verkoopopbrengsten minder. Om te zorgen voor een gezonde financieringsverhouding moeten we daarom onze nieuwbouwambities bijstellen. We gebruiken de komende drie jaar om te komen tot een nieuwe realistische financiële balans tussen nieuwbouw en verkoop.

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

Onze verbindingenstructuur draagt bij aan onze maatschappelijke opgave. Komende jaren keert Lieven de Stad een dividend uit of leent geld aan de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling. Deze extra inkomsten gebruiken we voor investeringen in bestaand bezit van de toegelaten instelling. Daarnaast koopt Lieven de Stad middenhuurwoningen in twee projecten. Dat maakt het voor de toegelaten instelling mogelijk om in die woongebouwen ook sociale huurwoningen aan te kopen. Het saldo van de liquide middelen in de niet-DAEB-tak zetten we in om de aankopen van de DAEB-tak te financieren en de aangekochte woningen te verhuren in de middenhuur. Hierdoor kan de DAEB-tak haar ambities voor woningverbetering en nieuwbouw zo veel mogelijk met eigen middelen bekostigen.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 zijn ambitieuze afspraken gemaakt over de maatschappelijke opgave in de sector, in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing. Onderdeel van deze Nationale Prestatieafspraken (NPA) is monitoring van de financiële haalbaarheid van de afspraken. Dit heeft in 2023 geleid tot een eerste actualisatie van de oorspronkelijke doorrekening. Daaruit blijkt dat het prestatie­model van corporaties (op termijn) onder druk staat. De verslechterde economische omstandigheden leiden tot gestegen rente- en bouw­kosten en er zijn onzekerheden over het te voeren huur­beleid. Ook de minister concludeert dat 'de corporatiesector voor de uitvoering van de NPA uitgaat van een investeringsprogramma dat niet past bij een duurzaam prestatie­model en dat de aanpak zoals

die nu wordt ingezet niet haalbaar is voor de lange termijn omdat daarmee de financiële continuïteit van corporaties in gevaar komt.' Concreet wordt de toename in de opgave op de korte termijn financieel gedekt met een toename van leningen. Bij de geplande financiële herijking van de NPA in 2024 zal er meer aandacht zijn voor het duurzame prestatie­model zodat er ook financiële ruimte is voor de opgaven vanaf 2030.

6.2 Uitwerking financiële sturing in 2023

In onderstaande figuur staat de herkomst en besteding van middelen in 2023 van Lieven de Key (geconsolideerd).



Kasstroom

Uit het *verhuurresultaat* (€ 49,7 miljoen) kunnen we slechts een deel betalen van de investeringen in bestaand bezit (€ 62,5 miljoen).

De *verkoopopbrengst* (€ 68,7 miljoen) is lager dan de investeringen in nieuwbouw en aankopen (totaal € 99,0 miljoen).

Uit de *liquide middelen* zijn ook de aflossingsverplichtingen van leningen (€ 16,8 miljoen) betaald. De liquide middelen zijn per saldo (inclusief kortgeldmutatie) in 2023 met € 71,4 miljoen afgenomen.

De eindstand van € 44,9 miljoen ligt boven de 10%-norm (€ 23,0 miljoen) van het WSW. Hiertegenover staat op 31 december 2023 een bedrag van € 180,8 miljoen waarvoor al verplichtingen zijn aangegaan voor nieuwbouw, aankoop en renovatie.

Onder *kortgeldmutaties* is het saldo Tegemoetkoming Blokaansluitingen opgenomen dat we van de overheid hebben ontvangen. Ook is hier de uittreding uit Loods 6 verantwoord voor een bedrag van € 11,5 miljoen.

Duurzaam prestatie­model Lieven de Key

Onze begroting past in het sectorbeeld waarbij de uitgaven harder stijgen dan de inkomsten. De operationele kasstroom staat onder druk als gevolg van een mismatch tussen stijgende kosten en opbrengsten. Daarnaast zijn minder verkoopopbrengsten opgenomen door de uitkomst van de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam. Bij de meerjarenbegroting hebben we bijgestuurd op de omvang van onze nieuwbouwportefeuille. Om de financiering van de resterende opgaven te bekostigen, trekken we de komende tijd leningen aan. Dit is tijdelijk mogelijk dankzij onze gezonde financiële positie, maar niet structureel

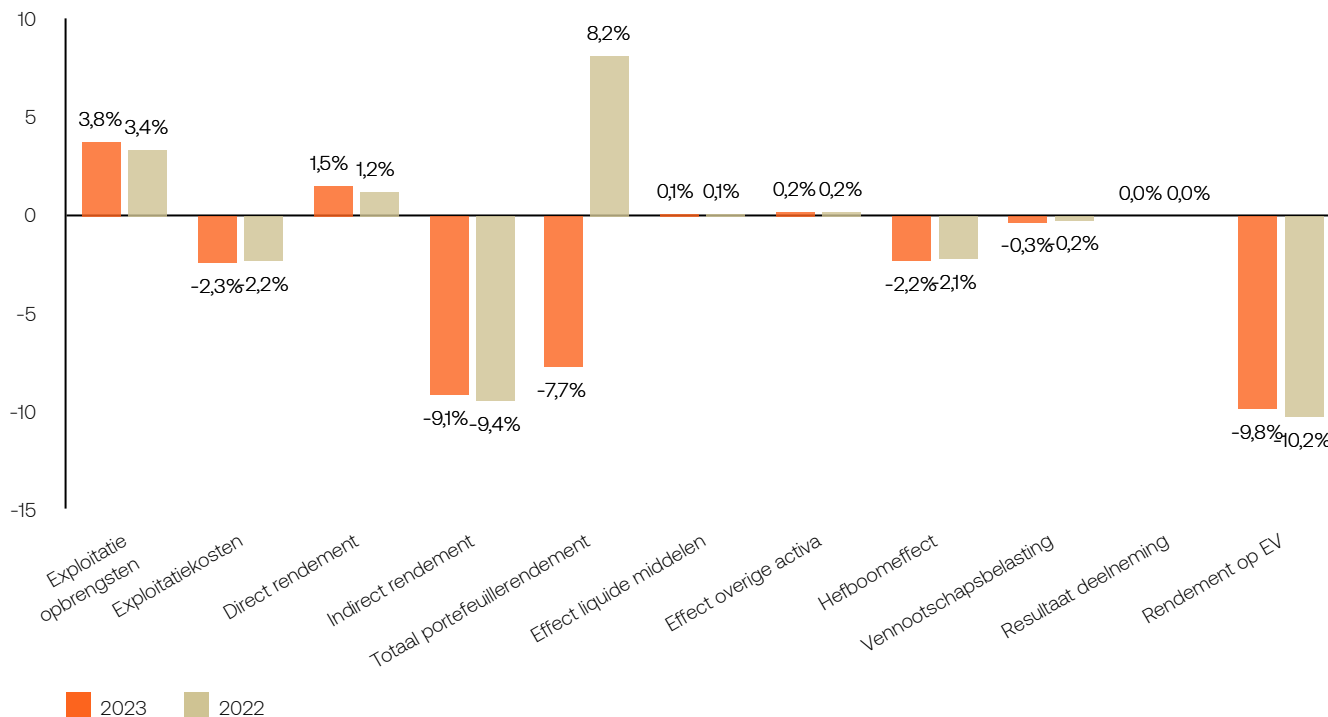
houdbaar. Het leidt tot een verhoogd risicoprofiel en dat vergroot de kans dat de ICR in de DAEB-tak niet voldoet aan de normen van de toezichthouder.

Voorheen konden we vanuit het verhuurresultaat de woningverbetering betalen en vanuit

de verkoopopbrengsten de nieuwbouw bekostigen. De komende jaren gaat dat duurzame prestatie-model niet meer op, onder meer doordat we een versnelling willen realiseren in de aanpak van EFG-labels. Noodzakelijk is een beheerste groei van de langlopende leningen.

6.3 Gerealiseerd rendement

Gerealiseerd rendement 2023



Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2023 is -9,8% (2022: -10,2%). 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 gestegen rente en de daardoor hogere disconteringsvoet 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 2023 was 3,8% (2022: 10,0%). Lieven de Key heeft als norm voor het gerealiseerde rendement op eigen vermogen 1% boven inflatie. Het direct rendement op het vastgoed was 1,5%. Dat is lager dan het inflatiepercentage over 2023 en stijgt licht ten opzichte van 2022 (1,3%).

Het verhuurresultaat (exclusief financieringslasten) is op basis van de resultatenrekeningen gestegen van € 80,7 miljoen in 2022 naar € 92,7 miljoen in 2023. De belangrijkste ontwikkelingen in het verhuurresultaat zijn:

- De exploitatieopbrengsten stijgen met € 7,7 miljoen.

- De exploitatiekosten dalen met € 4,2 miljoen.

Een aantal ontwikkelingen valt op:

- Er is een daling van de post overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit is voor een groot deel, 14,9 miljoen, te wijten aan de afschaffing van de verhuurderheffing.
- De lasten voor mutatie- en reparatieonderhoud zijn in 2023 met € 7,3 miljoen gestegen. De toename van mutatieonderhoud komt door een verhoging van het aantal mutaties, uitbesteding en gestegen prijzen. Reparatieonderhoud is gestegen door hogere kosten en extra uitgaven.
- Het gerealiseerde indirect rendement is -9,1% (2022: -9,4%). 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 marktwaardering in verhuurde staat. In 2023 is deze waarde met -8,6% gedaald (2022: -9,3%). Zie voor een nadere toelichting op de mutatie de toelichting in de jaarrekening.

Vennootschapsbelasting

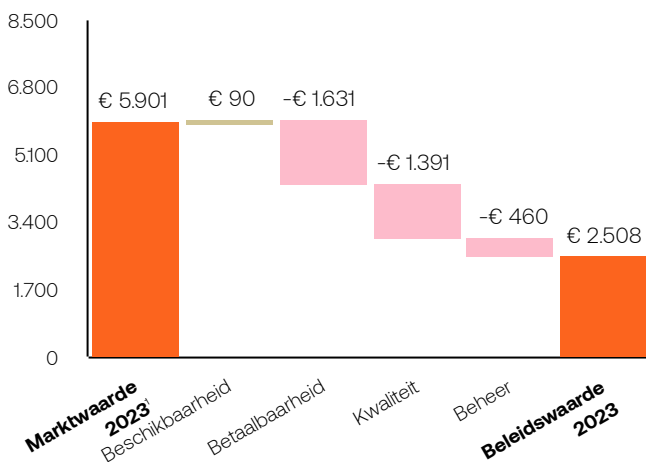
De vennootschapsbelasting bestaat uit de belasting die we moeten betalen over het resultaat van 2023 en de mutatie in de latente belastingvorderingen. De te betalen vennootschapsbelasting is € 9,1 miljoen en de mutatie in de latente belastingvorderingen is € 8,3 miljoen. In de geconsolideerde jaarrekening staat een uitgebreide toelichting op deze posten.

Deelnemingen

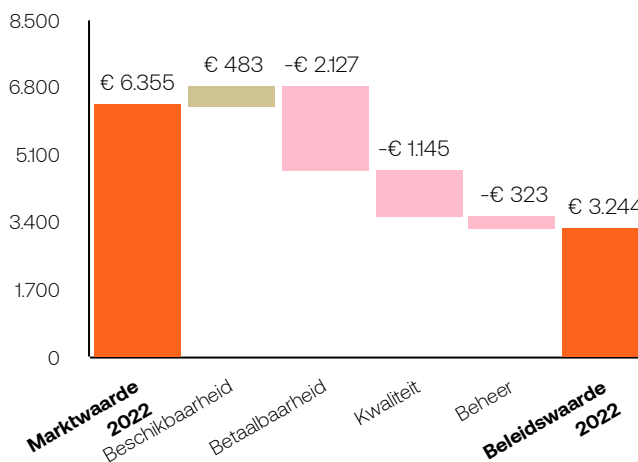
Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2023 is € 1,9 miljoen positief. Dit resultaat is gestegen ten opzichte van 2022 (€ 0,9 miljoen negatief).

6.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde

2023



2022



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 door-exploiteren van ons bezit. De waardering op beleidswaarde weerspiegelt onze inzet beter. In dat geval zou het eigen vermogen € 1.696 miljoen zijn tegenover een eigen vermogen van € 5.089 bij marktwaarde.

Het negatieve resultaat over 2023 van € 526 miljoen vermindert het weerstandsvermogen van Lieven de Key. Het eigen vermogen daalt van € 5.659 miljoen eind 2022 naar € 5.089 miljoen eind 2023. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij uitkeerbaar. Het grootste deel zit in ons vastgoed (de herwaarderingsreserve). Eind 2023 is dat 70% van het eigen vermogen. In 2022 was dat 76% 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 2023 is dat € 5.901 miljoen. De beleidswaarde is € 3.393 miljoen lager, namelijk € 2.508 miljoen. Het verschil kunnen we als volgt verklaren:

- **Beschikbaarheid:** Voor de marktwaarde in verhuurde staat berekenen we per complex een verkoopscenario en een doorexpluatiescenario. 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 doorexpluatiescenario. 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 overdrachtsbelasting. Hierdoor stijgt de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde.
- De aftopping van negatieve marktwaardes op € 0 is niet van toepassing op de beleidswaarde. Daardoor kan er sprake zijn van negatieve beleidswaardes.

Het gecombineerde effect is een stijging van de beleidswaarde met € 90 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 € 1.631 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 dertig jaar om de gemiddelde onderhoudsnorm te berekenen. Het effect hiervan is - € 1.391 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 - € 460 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	2,1	1,9	2,0	2,0	2,0	1,9
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	42,4%	50,3%	53,6%	56,2%	57,0%	57,9%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	62,1%	60,4%	57,4%	55,1%	53,5%	52,7%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	16,9%	24,6%	26,2%	26,8%	26,6%	26,4%
Onderpandratio	< 70%	18,5%	22,4%	23,8%	24,6%	24,5%	24,5%

DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	1,8	1,6	1,6	1,6	1,7	1,5
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	53,9%	62,8%	66,9%	69,7%	70,3%	71,4%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	63,4%	60,8%	57,8%	55,6%	54,1%	53,4%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	18,6%	26,8%	28,6%	29,2%	28,8%	28,6%
Onderpandratio	nvt	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,8	32,0	26,6	46,0	50,5	48,0	48,1
Loan to Value (beleidswaarde)	< 75%	6,7%	3,7%	4,2%	4,6%	5,4%	4,8%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 40%	95,8%	97,9%	97,6%	97,4%	97,1%	97,4%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	-5,6%	3,3%	3,8%	4,3%	5,1%	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 ligt in het meerjarenperspectief na 2024 op een hoger niveau doordat de uitgaven redelijk stabiel blijven en de huur-opbrengsten stijgen. De gemiddelde ICR in de DAEB-tak beweegt de komende jaren rond de 1,6. Hier hoort een waarschuwing bij. De huren nemen de komende jaren fors toe doordat de reguliere huurverhoging is

gekoppeld aan de looninflatie. Als hierop wordt bijgestuurd in een herziening van de Nationale Prestatieafspraken zal de ICR in de DAEB-tak dalen. We schatten momenteel in dat dit leidt tot een gemiddelde ICR van 1,5 de komende jaren.

- 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 hebben afgesproken minder woningen te verkopen. Om onze maatschappelijke ambities te realiseren, gaan we extra lenen voor de tijdelijke financiering van nieuwe sociale huurwoningen. Een toenemende leningportefeuille zorgt voor een stijging van de *loan to value* (LTV) onder de veronderstelling dat de waarde van het vastgoed gelijk blijft. De LTV blijft ruim onder de norm van 85%. Dat is een van de indicatoren voor het WSW om aanvragen voor nieuwe geborgde leningen te beoordelen.

6.6 Toekomstverwachtingen

Borging van onze koers

In een snel veranderende samenleving staan we steeds voor nieuwe, grote uitdagingen om starten en wonen in Amsterdam mogelijk te maken. De wereld van onze bewoners verandert snel en bewoners hebben moeite met rondkomen. We zien stijgende woonlasten door hoge energieprijzen en onder druk van inflatie wordt het leven duurder. Amsterdam kent een enorm tekort aan betaalbare huurwoningen en starters hebben nog steeds een kwetsbare positie op de woningmarkt.

Wij zetten ons ervoor in dat in dynamische tijden de stad 'ongedeeld' blijft. Dat huishoudens met een kleine beurs door de hele stad heen wonen ondanks de enorme druk op de woningmarkt en de stijgende prijzen. Ons handelen volgt uit onze visie op de stad.

In 2023 hebben we onze koers geactualiseerd. Jonge mensen met een lager inkomen vinden in Amsterdam nog steeds vrijwel geen betaalbare plek om te wonen. Daarom blijft het onze inzet om woonstarters de kans te geven om hun eerste stappen te zetten op de Amsterdamse woningmarkt. Daarnaast vergroten we onze inzet om onze woningen energiezuiniger en toekomstbestendig te maken.

Wij kiezen ervoor om onze inzet op starten en wonen te verdelen over 5 hoofdkeuzes, namelijk:

1. We bouwen voor woonstarters in ons werkgebied
2. We houden woningen betaalbaar en maken ze toekomstbestendig
3. We hebben oog voor de veerkracht in buurten
4. We stimuleren beschikbaarheid en doorstroming
5. We staan voor goede dienstverlening aan en samenwerking met onze bewoners

Lieven de Stad levert een financiële bijdrage aan Lieven de Key door het verhuren van woningen, parkeerplaatsen en bedrijfsonroerendgoed (BOG) tegen marktprijzen. Zo kan Lieven de Key haar maatschappelijke doelen waarmaken. Daarnaast investeert Lieven de Stad de komende jaren in middenhuurwoningen om zo een maatschappelijke

bijdrage te leveren aan de dynamiek en doorstroming in Amsterdam. Door de uitspraak van de Raad van State over de hybride scheiding wordt de vaststelling van het mission statement uitgesteld.

Prioriteiten en vastgoedsturing

De middelen uit exploitatie zijn onvoldoende om al onze ambities te financieren. We maken bewuste keuzes tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. De komende jaren versnellen we de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad, waarbij we naast aandacht voor veiligheid ook volop inzetten op de verduurzaming van onze woningen. Het geldt om via de schilaanpak onze EFG-labels weg te werken, is vastgelegd in onze meerjarenbegroting. Dat geldt niet alleen voor de woongebouwen die we volledig in eigendom hebben maar ook voor de woningen in een VvE. De komende tijd maken we voor al onze woongebouwen een aanpak, planning en kostenindicatie voor de werkzaamheden volgend uit onze energietransitievisie. Dit leggen we vast in onze technische meerjarenplannen.

Organisatieontwikkeling

We werken komend jaar aan de ontwikkeling van onze organisatie. Zoals toegelicht in paragraaf 5.1 willen we een wendbare organisatie zijn die meebeweegt met haar veranderende omgeving. De bedrijfssonderdelen Wonen en Financiën & Bedrijfsvoering werken aan plannen om vanuit de gedeelde principes hun inrichting en processen te optimaliseren.

We werken continu aan digitalisering met aandacht voor onze bewoners én de eigen organisatie. Klanten, toeleveranciers, overheden en collega's vragen om verdergaande digitalisering in de ketensamenwerking. Vanuit onze visie op digitalisering werken we stap voor stap aan uniformeren, standaardiseren en automatiseren van onze operationele processen. Zo neemt de effectiviteit en efficiëntie toe en verstevigt de interne sturing. We creëren eigenaarschap en benoemen duidelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Door dit alles verbetert onze dienstverlening aan bewoners en voldoen processen aan wet- en regelgeving. De samenwerking met toeleveranciers moderniseert en we kunnen juiste en tijdige verantwoording aan de maatschappij en toezichhouders garanderen.

6.7 Risico's voor de financiële positie

In de meerjarenbegroting 2024-2028 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 hierna 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.

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.

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

Door de verkiezingsuitslag en de langdurige formatie is er nog veel onzekerheid over het huurbeleid de komende jaren en over de rol van corporaties bij verduurzaming en aanpak van de wooncrisis. Als de overheid het huurbeleid aanpast en de huurverhoging beperkt, heeft dit direct effect op ons duurzame prestatie-model. Dat kan dan leiden tot heroverweging van de ambities voor de volkshuisvestelijke doelen.

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.

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. Deze risico's zijn hieronder nader uitgewerkt.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico bij vorderingen langer dan 1 jaar is € 0,9 miljoen (2022: € 0,9 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 € 55,2 miljoen (2022: € 59,0 miljoen). In dit bedrag is voor € 46,3 miljoen (2022: € 43,7 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. Resterende vorderingen zijn beoordeeld op inbaarheid. Indien van toepassing zijn hiervoor voorzieningen getroffen. Het kredietrisico op liquide middelen bedraagt € 44,9 miljoen (2022: € 116,3 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 € 2,6 miljoen (€ 3,4 miljoen 2022) zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden en risico inschatting zijn hier geen grote risico's ingeschat.

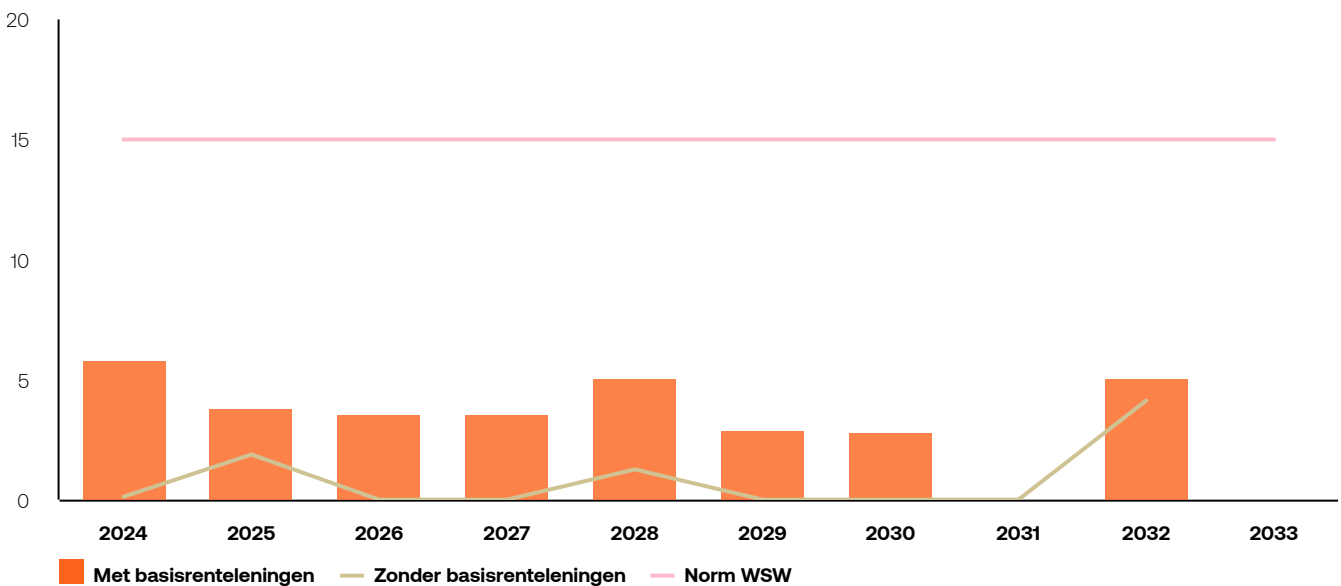
“Vanuit onze solide financiële situatie leggen wij de lat van de verduurzamingsambities hoog om de woonlasten van onze huurders betaalbaar te houden”

Renterisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen, schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico bij de toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden zijn er risico's over de marktwaarde.

Ons rente- en looptijdenbeleid 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:

Ontwikkeling renterisico



Het renterisico in bovenstaande figuur is de som van de (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 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
 - **vermindert met** de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Het renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 107,4 miljoen in 2024 en € 53,0 miljoen in 2025. Hierbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat basisrenteleningen slechts voor 50% meetellen in het berekenen van het renterisico zoals weergegeven in bovenstaande figuur.

Onderverdeling bedragen renterisico in de leningenportefeuille

x € 1 miljoen	2024	2025
Renteconversie regulier	61,7	0,1
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	0,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	25,7	0,0
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	0,0	0,0
Stand per 31 december	87,4	0,1

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie met een liquiditeitsbegroting en maandelijkse kasstroomprognoses. 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.

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen om

liquiditeiten te krijgen. We besteden aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.

- Organisatie: de verschillende rollen binnen het proces (portefeuillemanager, exploitatiemanagement, Bedrijfsbureau en Planning & Control) zijn bij verschillende mensen belegd.

Instellingen waarbij leningen zijn afgesloten

x € 1.000	Leningen overheid en banken
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	495.085
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	430.687
Stand per 31 december 2023	925.771

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 een van deze banken is beperkt.

Lieven de Key ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn van ten minste € 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 rekeningcourantkredietfaciliteit 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 waarderingvraagstukken.

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.



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.

In 2023 hebben Aedes en VTW de Handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit opgesteld. Op basis daarvan is het vastgoedbezit van leden van de raad van commissarissen en directieleden geïnventariseerd en beoordeeld. Er zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

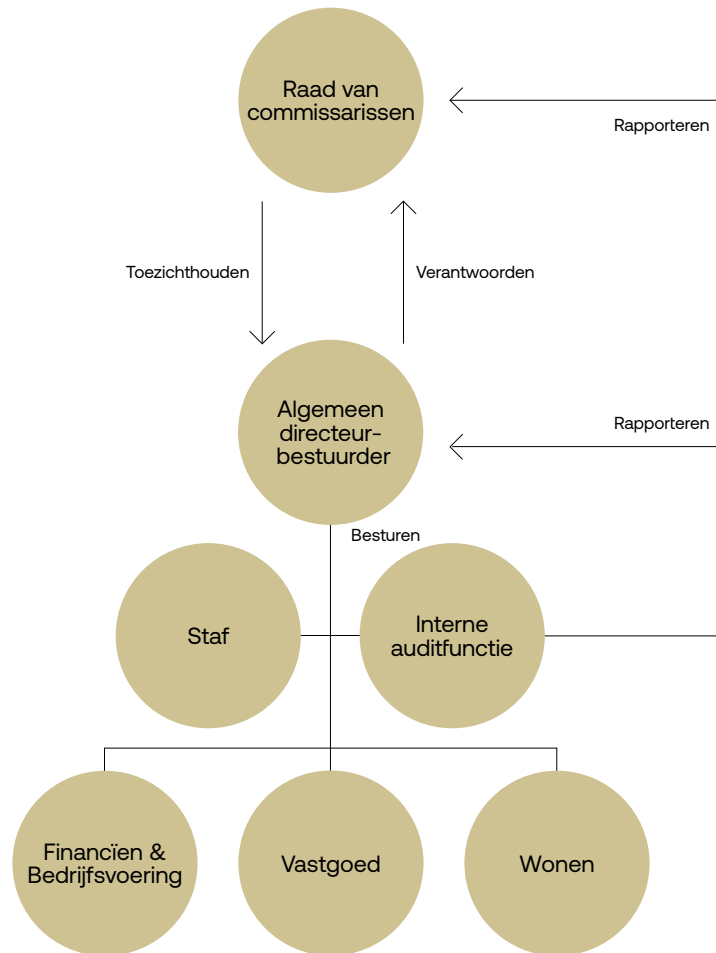
De man-vrouw-verdeling in het bestuur is niet van toepassing omdat we één bestuurder hebben.

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2023 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.

“Stakeholders weten waar Lieven de Key voor staat en wat ze kunnen verwachten. Maar ook wat wij van hen verwachten”

Governancestructuur (situatie per 31 december 2023)



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 compliancefunctie heeft een onafhankelijke rol binnen de organisatie en rapporteert rechtstreeks aan de bestuurder. De compliance officers die deze functie invullen, geven gevraagd en ongevraagd advies aan directie, raad van commissarissen en collega's over compliance(risico's). Zij zijn tevens het interne meldpunt in het kader van de gedrags- en integriteitscode van Lieven de Key.

De Interne auditfunctie is hiërarchisch ondergebracht bij de algemeen directeur-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 (lid presidium)
- 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: In 2023 heeft Karin Verdooren 65,5 punten behaald. Zij voldoet hiermee aan de eis van 36 punten per jaar.

Directie

De directie van Lieven de Key werkt volgens een collegiaal model. Dit betekent onder andere dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2023 heeft de directie over 52 voorstellen een besluit genomen.

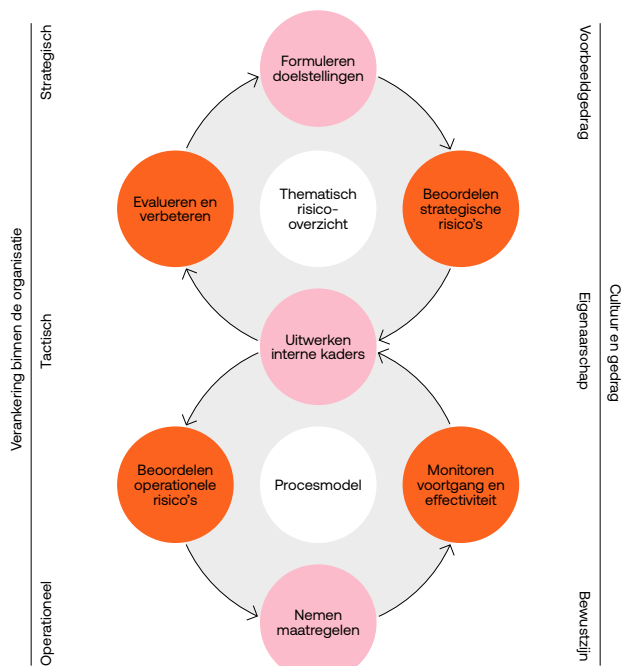
De algemeen directeur-bestuurder is voorzitter van de directie die daarnaast bestaat uit een directeur Wonen, directeur Financiën & Bedrijfsvoering en directeur Vastgoed. Directeur Wonen Lidy van der Schaft is in april 2023 opgevolgd door interim-directeur Robert Straver. Hij bleef aan tot 1 maart 2024. Collega Rienk Postuma was interim-directeur tot eind mei 2024. Toen trad Jet Lasseur in dienst als onze nieuwe directeur

Wonen. Directeur Financiën & Bedrijfsvoering is Jan Kees Medik. Directeur Vastgoed was Eelco Siersema. Hij verricht ook werkzaamheden vanuit zijn eigen bedrijf Siersema Vastgoedadvies en Ontwikkeling. Deze vinden niet plaats in het werkgebied van Lieven de Key of met zakenpartners van Lieven de Key. Eelco Siersema verlaat Lieven de Key eind mei 2024. De werving voor een nieuwe directeur Vastgoed heeft inmiddels geleid tot een opvolger: vanaf 1 juni is Rienk Postuma de nieuwe directeur Vastgoed.

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 in het risicomanagement-statuut.

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.

3-lijnenmodel

Risicomanagement is gericht op het identificeren en beheersen van risico's dat wij onze doelen voor onze (toekomstige) bewoners niet kunnen realiseren. Hierbij

speelt procesmanagement een grote rol. Met zorgvuldig risicomanagement kunnen we voldoen aan de eisen en verwachtingen vanuit de maatschappij.

1^e lijn: de organisatie

De eerste lijn bestaat uit de directie, leidinggevenden en alle andere collega's. Zij zijn verantwoordelijk voor het realiseren van de doelen van Lieven de Key inclusief het beoordelen van risico's en het naleven van de interne regels en externe wet- en regelgeving. Dat geldt voor hun verantwoordelijkheidsgebieden en de daarbinnen vallende projecten en processen. Ook zijn zij verantwoordelijk voor het nemen van de noodzakelijke beheersmaatregelen.

Lieven de Key streeft naar de continue verbetering van haar (kern)processen en procedures. Bij procesverbetering hanteren we een brede scope, waarin niet alleen aandacht is voor goede dienstverlening aan onze (interne en externe) klanten, maar ook voor operationele risicobeheersing.

2^e lijn: risicomanagement en de compliance functie

De afdeling Interne beheersing heeft rondom risicomanagement een coördinerende en ondersteunende rol. Vanuit deze afdeling vindt ook de coördinatie en ondersteuning plaats op gebied van procesmanagement en de werkzaamheden gericht op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Voor het onderwerp AVG/privacy, en in het verlengde daarvan informatiebeveiliging en cyber security, verwijzen we naar hoofdstuk 5.6 en 5.7.

Compliance is bij de afdeling Bestuurszaken ondergebracht. Het doel van compliance is dat Lieven de Key voldoet aan (nieuwe) wet- en regelgeving en aan interne regels (zoals beleid, codes en procedures) om onze maatschappelijke doelen te bereiken. De compliance officers vervullen hierbij een regierol en richten zich op de compliancerisico's. Onder 7.5 lichten we de compliancefunctie verder toe.

3^e lijn: de Interne auditfunctie

De Interne auditfunctie functioneert als onafhankelijke afdeling direct onder het bestuur. De Interne auditfunctie beoordeelt de effectiviteit van de processen op een aantal aandachtsgebieden, zoals governance, risicomanagement en interne beheersing, veelal aangevuld met aanbevelingen voor de verbetering ervan.

Risicocultuur en gedrag

Risicobeheersing is een zaak van cultuur en gedrag van alle collega's 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 voor het beoordelen van risico's en het nemen van adequate maatregelen is een belangrijke succesfactor voor goede risicobeheersing.

Van alle andere collega's 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.

De laatste stappen van het strategisch risicomanagementproces zijn in 2023 doorlopen. Dat heeft geleid tot verdere beheersing van onze belangrijkste risico's (zie 7.4). En tot inzichten voor verdere verbeteringen, waaronder de wijze waarop we aanvullende maatregelen binnen de organisatie implementeren en de uitvoering hiervan monitoren. In 2024 starten we het risicomanagementproces opnieuw en brengen we verdere verbetering aan in ons risicomanagementsysteem.

Ook blijven we werken aan de doorontwikkeling van het risicomanagement op operationeel niveau, waarbij de randvoorwaarden voor een gestructureerde werkwijze zijn uitgewerkt in een best practice. De kapstok voor het nemen van beheersmaatregelen, zijn eenduidige en actuele procesbeschrijvingen. We hebben inmiddels een goede basis gelegd om de processen op orde te hebben, voor een raamwerk van risico's en beheersmaatregelen per proces en voor interne toetsingen die de werking van de beheersing bewaken.

De komende jaren willen we toegroeien naar een robuuste en uniforme invulling van het 3-lijnenmodel in de organisatie. Om dat te bereiken, werken we aan duidelijke organisatiebrede inrichtings- en samenwerkingsprincipes. Andere geplande verbeteringen zijn het creëren van eigenaarschap, het borgen van een aantal interne controles in de 1e lijn en de actualisatie van het risicomanagementstatuut.

7.4 Voornaamste risico's en onzekerheden

We hebben een beoordeling gemaakt van risico's die van invloed kunnen zijn op het realiseren van onze doelen. Die beoordeling bestaat uit een inventarisatie van potentiële risico's en de analyse daarvan op kans, impact en de mate van beheersing. Op basis van die risicoanalyse hebben we een prioritering gemaakt en onderstaande top 7 geselecteerd.

De 7 strategische risico's

Het risico dat ...

1. de **dienstverlening** van Lieven de Key niet goed aansluit bij de behoeften, wensen en verwachtingen van bewoners.
2. de **huidige kwaliteit en samenstelling van de portefeuille** het realiseren van ambities bemoeilijkt, inclusief de duurzaamheidsopgave.
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.
4. de **lokale politiek** wisselende kortetermijnbesluiten neemt die Lieven de Key in het realiseren van haar opgave in de weg kunnen zitten.
5. Lieven de Key **onvoldoende gekwalificeerde collega's** kan opleiden of aantrekken om de ambities te kunnen realiseren.
6. het **aantal kwetsbare bewoners** in complexen en woningen van Lieven de Key toeneemt en de leefbaarheid onder druk zet.
7. Lieven de Key geconfronteerd wordt met inbreuken op de **beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van ICT-systemen en daarin opgeslagen data**.

Risicobereidheid

Om onze doelen 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 de volgende tabel. Verder concretiseren wanneer we de impact van risico's als onacceptabel kwalificeren, zien we als verdere verbetering binnen ons risicomanagementsysteem.

“Risicobeheersing is een zaak van cultuur en gedrag van alle medewerkers van Lieven de Key”

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 top 7 van strategische risico's hebben we verder uitgewerkt om te komen tot specifieke uitspraken over risicobereidheid en een risicostrategie. Bij de evaluatie daarvan hebben we de bestaande en aanvullende beheersmaatregelen in kaart gebracht. We monitoren periodiek de implementatie en uitvoering van de maatregelen. Directie en RvC ontvangen een rapportage met de inschatting van de verwachte effecten.

Het afgelopen jaar hebben we de beheersing van onze strategische risico's verder op orde gekregen. We vinden het belangrijk dat bewoners onze dienstverlening waarderen. We meten de klantwaardering met KWH en met Inceptivizie. Beide laten nu betere cijfers zien. De kwaliteit van onze dienstverlening blijft hoog op de agenda staan. In 2024 gaan we verder met de verbetering van onze processen Afhandelen klantvragen en Reparatieverzoeken.

De actualisering van onze koers en portefeuillestrategie, maar ook de vernieuwde prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties, hebben in hoge mate bijgedragen aan de beheersing van risico's rondom de samenstelling en kwaliteit van onze portefeuille en de lokale politiek (zie hoofdstuk 1). Eind 2023 ondertekenden we het nieuwe Convenant Doorzon met de gemeente Amsterdam, politie en andere netwerkpartners. Hiermee kunnen we beter samenwerken om georganiseerde criminele misbruik (ondermijning) van ons bezit tegen te gaan.

Voor de werving van nieuwe collega's hebben we een arbeidsmarktcommunicatie-aanpak. En we geven structureel aandacht aan strategische personeelsplanning om talenten te herkennen en ze te faciliteren in hun ontwikkeling en mogelijke doorstroom. We leveren onze bijdrage aan veerkracht in de wijken en nemen maatregelen om te voorkomen dat het aantal kwetsbare bewoners toeneemt en de leefbaarheid in onze wijken onder druk komt te staan. Met onze maatregelen ter bescherming van onze informatievoorziening hebben we potentiële bedreigingen tot op heden buiten de deur weten te houden (zie hoofdstuk 5). Begin 2024 stellen we ons beleid voor informatiebeveiliging en cybersecurity vast en werken we een incident-response-plan uit.

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 informatievoorziening 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 en haar verbindingen hebben te maken met wet- en regelgeving, niet alleen veel maar ook heel divers. Om te voldoen aan wet- en regelgeving willen we dat collega's er voldoende kennis van hebben. Een balans tussen harde en zachte beheersmaatregelen is van belang en we willen dat collega's integer handelen. Dit laatste betekent handelen in lijn met de wet op een manier die uitlegbaar is, zorgvuldig en standvastig.

Uitlegbaar betekent dat we werken volgens heldere regels die in overeenstemming zijn met onze normen en waarden. Zorgvuldig betekent dat we kritisch zijn en ons blijven afvragen: hoe doe ik mijn werk goed? Doe ik recht aan de situatie zonder de menselijke maat uit het oog te verliezen? Standvastig betekent dat we onze rug recht houden bij weerstanden en verleidingen en elkaar stimuleren om je aan de regels te houden.

Dit leidt ertoe dat we verantwoordelijkheid nemen, dat we eerlijk en transparant zijn naar onze bewoners en dat

zij kunnen vertrouwen op een juiste behandeling. Stakeholders weten waar Lieven de Key voor staat en wat ze kunnen verwachten. Maar ook wat wij van hen verwachten. We kunnen ons (aantoonbaar) verantwoorden naar onze stakeholders en toezichthouders. Zo werken we aan onze maatschappelijke doelen.

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 5.6 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 collega's, 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 beheersmaatregelen. 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

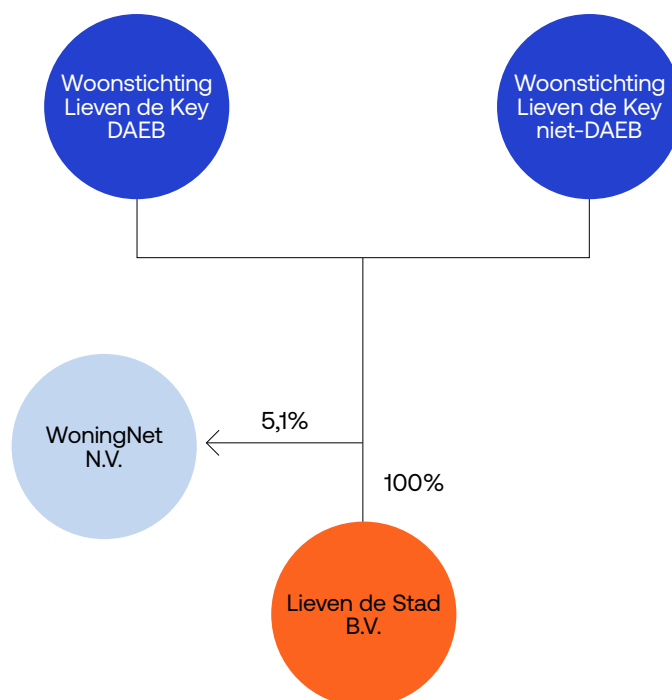
Verbindungen

Verbindingen

Het grootste deel van de ambities van Lieven de Key maken we waar met onze DAEB-activiteiten. Om deze ambities nog beter te realiseren, ontplooiën we ook niet-DAEB-activiteiten. Zo bedienen we huurders van Lieven de Stad B.V. en Monumenten De Key B.V. En 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

Gewenste verbindingenstructuur Lieven de Key



Lieven de Key heeft een aantal verbindingen. Ons doel is om het aantal verbindingen te verminderen om het volkshuisvestelijke risico te beperken.

Actuele ontwikkelingen overige verbindingen:

- Stichting Loods 6: Op 25 april 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties akkoord gegeven op de uittreding van Lieven de Key uit de verbinding Stichting Loods 6. 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 in 2023.

- VOF Ibba: Ik bouw betaalbaar in Almere (Ibba) heeft een continue stroom van verkoop van kavels en aflossingen van hypotheek. Na de afbouw van deze regelingen wordt de entiteit ontbonden. Met de ontvangen gelden lossen we externe leningen af.
- Beurs van Berlage: We streven ernaar ons belang in de Beurs van Berlage af te stoten. We blijven nieuwe mogelijkheden onderzoeken.

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 voldoet sinds 2021 slechts gedeeltelijk aan haar rente- en aflossingsverplichtingen aan SFS. De eerste verschuldigde termijn over 2022 is in 2023 voldaan. De tweede over 2022 en de over 2023 verschuldigde termijnen zijn nog niet voldaan. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt eind 2023 € 9,6 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 2023 heeft SFS een bedrag van € 82.500 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald voor aflossing en rente over 2023. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij is eind 2023 nog € 3,2 miljoen.

Extra voorziening

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. Dit is in 2023 niet verbeterd. Ook de komende periode zijn de aflossingen van Sekrepatu aan SFS onzeker vanwege de negatieve ontwikkeling van de huuropbrengsten door structurele leegstand en door grote betalingsachterstanden. De geplande aflossingen volgens de tussen SFS en Sekrepatu afgesloten leningovereenkomst worden daarom noodgedwongen deels uitgesteld. Mede daarom heeft

Lieven de Stad B.V. een voorziening getroffen ter grootte van de restschuld.

In 2023 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 opgenomen over de voorwaarden voor verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties. Deze lichten we toe bij de post langlopende schulden en bij de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

Vereniging van Eigenaren

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

Deelname aan organisaties

Eind 2023 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 staat in de eerste kolom. De vestigingsplaats van de deelneming of verbinding staat in de Lijst van kapitaalbelangen bij de paragraaf Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023.

Overzicht deelnemingen en verbindingen

x € 1.000

Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in de consolidatie)	Aandeel	Eigen vermogen per 31-12-2023	Leningen* per 31-12-2023¹
Lieven de Stad B.V.	100,0%	401.765	0
Driedee B.V.	100,0%	18.300	-
De Principaal B.V.	100,0%	-41.073	-
De Beurs van de Key B.V.	100,0%	-2.791	-
Monumenten De Key B.V.	100,0%	-83	-
Andere deelnemingen (niet opgenomen in de consolidatie)			
Woningnet N.V.	5,1%	4.491	-
Coöperatie Smart Finance B.V.	-	491	-
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	37,0%	12.935	-
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25,0%	1.071	-
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	25,0%	2.240	-
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	25,0%	18.807	-
Overige verbindingen			
Stichting Brasa	33,33%	186	-
Stichting Financiering Sekrepatu	33,33%	301	-
Stichting Kences, Kenniscentrum Studentenhuisvesting	11,10%	134	-

1) Leningen verstrekt door 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 2023 uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV).

Amsterdam, 18 juni 2024

Karin Verdooren

9

Verlag van de raad
van commissarissen

Verlag 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 risicomangement 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 Buitenwereld binnen brengen

De claim die de maatschappij legt op woningcorporaties wordt steeds groter. We staan voor de opgave om veel betaalbare woningen te realiseren, bestaande woningen te verduurzamen en wijken veerkrachtiger te maken. Lieven de Key voelt zich aangesproken door die opgaven, maar enig verwachtingsmanagement is wel op zijn plaats.

Bij Lieven de Key zijn in 2023 belangrijke stappen gezet, zowel intern als extern. Dit komt bij elkaar in de geactualiseerde koers. Een koers met een balans tussen de activiteiten voor woonstarters – mensen die nog niet bij ons huren – en voor mensen die zich al wel tot onze bewoners mogen rekenen.

Voor een belangrijk deel van die bewoners is de investeringsbeslissing om voor 2028 de meeste woningen met een EFG-label aan te pakken van groot belang, zowel voor hun wooncomfort als de woonlasten. Het gaat om veel geld, honderden miljoenen, om de woningen toekomstbestendig te maken. Het maatschappelijke en het individuele belang van onze bewoners is des te groter.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de verbetering van de kwaliteit van dienstverlening. Vanuit de raad van commissarissen hebben we hiervoor nadrukkelijk en herhaaldelijk aandacht gevraagd. In 2023 zien we dat de nodige aanpassingen in de organisatie hun vruchten beginnen af te werpen: de klanttevredenheid neemt zienderogen toe. Ook de relatie met huurdersvereniging Arcade is sterk verbeterd. De accentverschuiving in de koers en de verbeterde dienstverlening vormen daarvoor een goede basis.

In 2023 heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden over de nieuwe samenwerkingsafspraken van de gemeente Amsterdam, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Met een goed resultaat dat Lieven de Key ruimte geeft om te bouwen en te verduurzamen. Dat is goed voor Amsterdam en voor de Amsterdammers.

Als raad van commissarissen zien wij het als onze taak om de buitenwereld binnen te brengen bij onze corporatie. En dat vraagt om een brede samenstelling van de raad. Ruth Kervezee is eind 2023 afgetreden na haar tweede termijn in de raad. Zij heeft een belangrijke rol gespeeld in onder andere de remuneratiecommissie, waarvoor ik haar namens de raad hartelijk wil bedanken. De raad is inmiddels versterkt met Sylvia Spierenburg op voordracht van huurdersvereniging Arcade.

Terugkomend op het verwachtingsmanagement: de uitdagingen zijn groot en de overheid legt veel op het bordje van de corporaties. Om daaraan tegemoet te komen, zoekt Lieven de Key de randen van haar mogelijkheden op. We nemen eigenaarschap voor het huisvestingsvraagstuk en doen wat we kunnen binnen de regelgeving en binnen de financiële en organisatorische randvoorwaarden. Met een geactualiseerde koers en een grote groep enthousiaste collega's maakt Lieven de Key starten én wonen in Amsterdam mogelijk.

Hans Amman
Voorzitter RvC

Amsterdam, 18 juni 2024

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 2023 uit zes personen (drie mannen en drie vrouwen).

Samenstelling raad van commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboortejaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
De heer prof. dr. H. M. Amman	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie 	1957	2018	2025	2e
Mevrouw drs. R.T. Kervezee	<ul style="list-style-type: none"> Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade 	1956	2016	2023	2e
De heer ir. K. Lammers MCM	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Voorzitter Commissie Vastgoed & Wonen 	1961	2022	2026	1e
Mevrouw E. Stomphorst	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Lid Auditcommissie 	1979	2017	2024	2e
Mevrouw dr. J.D. Hooi	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Lid Commissie Vastgoed & Wonen Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade 	1965	2021	2024	1e
De heer drs. R.N. Nurmohamed RA	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Voorzitter Auditcommissie 	1966	2021	2024	1e

Wijzigingen

Ruth Kervezee is eind 2023 volgens het aftreedrooster afgetreden. De raad is haar heel dankbaar voor haar jarenlange deskundige inbreng en inzet voor Lieven de Key.

Voor haar opvolging is in 2023 een procedure gevoerd, die heeft geleid tot een opvolger. Sylvia Spierenburg is met ingang van 16 februari 2024 op voordracht van huurdersvereniging Arcade benoemd als lid van de raad. Zij is voorzitter van het College van Bestuur van Stichting Kolom te Amsterdam. Een extern bureau heeft Arcade bij de selectie- en benoemingsprocedure begeleid. Op basis van het teamprofiel van de RvC is een specifiek

profiel opgesteld. De vacature is gepubliceerd op de websites van Lieven de Key en het bureau en op online vacaturesites.

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 2023. De functies die meetellen voor het aantal toegestane commissariaten en bestuursfuncties volgens de Wet bestuur en toezicht zijn gemarkeerd met een *. Het toegestane aantal wordt niet overschreden.

Beroepen en nevenfuncties leden raad van commissarissen

Naam	Beroep	Nevenfuncties 2023
Hans Amman	Faculteitshoogleraar Faculteit Economie en Bedrijfskunde, Universiteit van Amsterdam	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Health and Technology Institute (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.) Lid Raad van Toezicht 's Heeren Loo* Lid Kascontrolecommissie Stichting Vrienden van het Herseninstituut Amsterdam (q.q.) Voorzitter Raad van Toezicht (a.i.) Research Centre for Longevity Risk (q.q.) Lid Raad van Advies VU mc Participaties BV (q.q.)
Ruth Kervezee	-	<ul style="list-style-type: none"> Lid Adviesraad DUO Voorzitter Raad van Toezicht ASKO (Amsterdamse Stichting voor Katholiek, Protestants-Christelijk en Interconfessioneel Onderwijs)
Esther Stomphorst	Partner bij Whyz Executive Search	<ul style="list-style-type: none"> Board Company - Facilitator & Lecturer
Jurenne Hooi	Jurenne D. Hooi Adviesbureau	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Stichting DOEN Voorzitter Raad van Toezicht Swazoom, Amsterdam Lid Raad van Toezicht Cordaan Amsterdam* Lid Raad van Toezicht Ouder en Kind teams, Amsterdam* (tot januari 2023) Voorzitter Raad van Toezicht Mental Health Caribbean (Bonaire, Saba, St Eustatius) Lid Raad van Toezicht Stichting ONSbank, Amsterdam (tot juni 2023) Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Museum Lid Raad van Advies TechMeUp (tot mei 2023) Lid Raad van Toezicht Frascati (vanaf maart 2023) Voorzitter Raad van Toezicht Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) (vanaf juni 2023)
Rashied Nurmohamed	Directeur Financiën & Control, Politie Nederland Eigenaar NGIS BV Management Advies Toezicht, Hoofddorp	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Cliëntenbelang, Amsterdam Lid Raad van Toezicht ANBO, Woerden (tot december 2023) Lid Raad van Toezicht Ons Tweede Thuis Lid Raad van Toezicht mbo Rijnland Lid Raad van Toezicht Omroep ZWART (tot augustus 2023) Lid Raad van Toezicht Hogeschool van Amsterdam (HvA) Lid Raad van Toezicht interim, Avicenna College (tot juli 2023)
Kees Lammers	Eigenaar K. Lammers Management en Organisatie (directeur Huisvestingsontwikkeling UvA)	<ul style="list-style-type: none"> Lid Stuurgroep Opdrachtgeversforum in de bouw

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 woningcorporaties. 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 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 (geactualiseerde) 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. 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 2023 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2023 diverse audits en toetsingen uitgevoerd, waarover aan de auditcommissie is gerapporteerd. Vooraf is het auditjaarplan afgestemd met de auditcommissie.

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 drie maal bijeengekomen: twee voortgangsgesprekken en aan het eind van het jaar voor het beoordelingsgesprek. Daarnaast spreekt de voorzitter van de RvC de bestuurder om de vergaderingen voor te bereiden en is er regelmatig tussentijds overleg. De commissie heeft ook dit jaar afzonderlijke gesprekken gevoerd met elk van de directieleden en heeft de algemeen directeur-bestuurder begeleid bij de ontwikkelingen binnen de directie.

De commissie Vastgoed & Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen en verhuurbeleid. In 2023 hebben zes vergaderingen plaatsgevonden. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2023 o.a. aandacht besteed aan investeringen in bestaande bouw, portefeuillestrategie, de relatie met de bewoners,

huisvesting van kwetsbare doelgroepen en verbetering van de kwaliteit van dienstverlening (KWH).

De auditcommissie heeft in 2023 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 een maal de risicomanager. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de managementrapportages, interne beheersing, de financiering, interne organisatie, investeringsvoorstellen en de actualisatie van het financieel kader.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2023 heeft de RvC zeven keer vergaderd, waaronder ook een tweedaagse bijeenkomst die grotendeels werd besteed aan strategische thema's, met name over de actualisering van de koers en de samenwerkingsafspraken. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. De RvC heeft in 2023 24 besluiten goedgekeurd:

- Governance en beleid:
(Meerjaren)begroting 2024-2028, jaarplan 2024, jaarstukken 2022 van Lieven de Key en Lieven de Stad. Treasuryjaarplan, jaarlijkse limieten, (voorgenomen) benoeming commissaris, beloning RvC, terugreden Lieven de Key als bestuurder van Stichting Loods 6, herbenoeming externe accountant KPMG voor 1 jaar, compliancestatuut, dividend vanuit Lieven de Stad aan de toegelaten instelling. Samenwerkings(prestatie) afspraken Amsterdam, energietransitievisie, gedrags- en integriteitscode.
- Projecten en investeringen:
Riothermie H. Cleyndertweg (het verduurzamen van 607 sociale huurwoningen, zodat deze woningen door toepassing van riothermie en isolatie gasloos worden), NoordBaak (turnkey aankoop van 136 woningen, waarvan 106 sociale huurwoningen en 30 middeldure huurwoningen op de NDSM-werf in Amsterdam-Noord), Houthaven (realisatie van 80 starterswoningen en 24 ondergrondse parkeerplaatsen), Zeevaartschool (transformatie van het voormalige voorzieningengebouw van de Zeevaartschool naar 40 appartementen voor woonstarters), Loenermark (schilaanpak en onderhoudsproject), Waldorp en Bauer (vernieuwen met behoud van casco en uitbreiding met 40 woningen tot 174 woningen na vernieuwing), verkoop van NDSM-kavel en samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling, John Franklinstraat (onderhoud en verbetering).

Inhoudelijk toezicht

Regelmatig besprak de raad onderwerpen rond strategie, volkshuisvesting en bedrijfsvoering. Daarbij was specifiek aandacht voor de actualisatie van de koers, de projectenportefeuille, onderhoud van

de bestaande voorraad en verbeterprojecten en de relatie en communicatie met de huurders.

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. In 2023 is opnieuw gekeken wat er allemaal op de organisatie afkomt en bezien waar aanscherping van de koers nodig is. De raad is intensief betrokken bij dit traject. In diverse sessies zijn de verschillende thema's uitgediept.

Duidelijk is dat starters het nog steeds moeilijk hebben op de woningmarkt en dat de focus op deze groep overeind blijft. De nieuwbouw van Lieven de Key is met name op deze groep gericht. Met ruim 600 nieuwe woningen voor jongeren of studenten en nog eens ruim 800 in aanbouw, levert Lieven de Key een substantiële bijdrage.

De raad is verheugd te zien dat in de geactualiseerde koers nadrukkelijk aandacht is voor de positie van de bestaande bewoners en de dienstverlening aan de bewoners. Het bestaande bezit wordt toekomstbestendig gemaakt door dit te verduurzamen en er is oog voor de veerkracht van buurten. De raad heeft hierover ook gesproken met het bestuur van huurdersvereniging Arcade. Het is goed te zien dat Lieven de Key beter in verbinding blijft met de bewoners.

De gekozen koers wordt verder verankerd in het beleid en de portefeuillestrategie. Er is hierbij steeds aandacht voor het blijven voldoen aan alle ratio's. De raad ziet het evenwicht tussen verkopen, lenen, investeren en onderhoud als een uitdaging. De weerstand in de maatschappij tegen verkoop neemt toe. Dit was dan ook een aandachtspunt in de besprekingen over de samenwerkingsafspraken en binnen de raad.

Ook kwamen binnen de raad onderwerpen aan de orde die leven bij gemeenten waarin Lieven de Key werkzaam is, bij bewoners en bij andere belanghebbenden. De raad heeft zich in een aantal onderwerpen verder verdiept op basis van presentaties door de betrokken collega's van Lieven de Key. Dit betrof met name de strategische risico's, medewerkersonderzoeken, cybersecurity en informatiebeveiliging.

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft in 2023 twee keer gesproken met de ondernemingsraad. Daarnaast had de voorzitter enkele malen contact met de voorzitter van de ondernemingsraad. De gesprekken gingen onder andere over de ontwikkelingen binnen de directie en het bedrijfs onderdeel Wonen, de wijkkantoren, duurzame inzetbaarheid en dienstverlening.

De twee commissarissen die op voordracht van Arcade zijn benoemd, onderhouden contact met het bestuur van Arcade. Dit heeft in 2023 één keer plaatsgevonden. Daarnaast heeft de voltallige RvC twee keer gesproken met het bestuur van Arcade. De gesprekken gingen onder andere over de samenwerking, de prestatie-

afspraken en de werving van een nieuw RvC-lid op voordracht van Arcade.

De RvC heeft in juni gesproken met een delegatie van de Autoriteit woningcorporaties.

Externe accountant

In april is gesproken met accountant KPMG over de managementletter. Bij de vergadering in juni was KPMG aanwezig voor overleg over de jaarrekening 2022. Dit gesprek vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van bestuur en directie. In november was KPMG aanwezig vanwege het controleplan en de opvolging van de partner.

Eind 2022 is de samenwerking met KPMG geëvalueerd met de auditcommissie en in april 2023 in de RvC-vergadering. De vierjarige periode van samenwerking van dit accountantskantoor is in juni met één jaar verlengd. We hebben het voornemen KPMG ook voor de resterende drie jaar te benoemen. Ook de huidige partner binnen KPMG is opnieuw benoemd als accountant van Lieven de Key. Deze partner mag volgens de regels nog maximaal één jaar onze accountant zijn. Binnen KPMG wordt gezocht naar een nieuwe partner als accountant voor Lieven de Key voor de resterende drie jaar van de benoemingsperiode.

KPMG heeft naast de reguliere werkzaamheden voor de controle van de jaarrekening en de dVl-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 2023 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 over het algemeen positief over het eigen functioneren en het samenspel met de bestuurder. Dit laat onverlet dat er verbeteringen mogelijk zijn. Daar is in de zelfevaluatie vooral op ingegaan.

Het afgelopen jaar heeft het vertrek van een van de directeuren veel aandacht gevraagd van primair de bestuurder, maar ook van de remuneratiecommissie en de RvC als geheel. Er is gereflecteerd op de verschillende rollen. Verder is aandacht besteed aan

potentiele belangenverstremgeling en hoe daarmee om te gaan.

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) belangenverstremgeling zoals verwoord in de Governancecode. Er is afgelopen jaar veel aandacht besteed aan dit onderwerp en de afspraken hierover. Als dat nodig is, kunnen commissarissen gebruikmaken van hun verschoningsrecht; dan onthouden ze zich van een mening of stemming. Dat heeft zich afgelopen jaar niet voorgedaan.

Een aandachtspunt dit jaar was het vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen. Dit is geïnventariseerd

en op basis van de gezamenlijke Handreiking van VTW en Aedes beoordeeld. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

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 maart 2023 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 2023	PE-punten 2022	Totaal
Hans Amman	8	9	17
Ruth Kervezee	2	12	14
Esther Stomphorst	7	0	7
Jurenne Hooi	5	5	10
Rashied Nurmohamed	9	9	18
Kees Lammers	15	2	17

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 2023 is de maximale vergoeding voor RvC-leden vastgesteld op € 22.300. Voor de voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van € 33.450.

De RvC volgt de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze bedragen liggen onder de normbedragen van de WNT

en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften van de WNT.

In 2023 was de vergoeding voor leden van de RvC € 17.840 per jaar en voor de voorzitter € 26.760 per jaar (klasse H, exclusief btw). De totale beloning van de RvC ging van € 103.660 in 2022 (exclusief btw) naar € 115.960 (exclusief btw) in 2023. Lieven de Key heeft de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Het voor Lieven de Key toepasselijke bezoldigingsmaximum voor de bestuurder is in 2023 € 223.000. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. In 2023 bedroeg de beloning € 212.807. 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 2023,

Inhoudsopgave

Geconsolideerde balans	73
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023	75
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	76
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023	78
Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2023	96
Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023	121
Enkelvoudige balans	131
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023	133
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023	134
Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2023	135
Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023	144
Enkelvoudige gescheiden balans	152
Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2023	154
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2023	155
Overige gegevens	157
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	158

Geconsolideerde balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

Activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>		2023	2022
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	4.994.536	5.365.297
1.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	906.378	990.048
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	102.102	104.881
		6.003.016	6.460.226
Materiële vaste activa			
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	30.134	30.160
Financiële vaste activa			
3.1	Andere deelnemingen	10.586	8.705
3.2	Latente belastingvorderingen	26.439	34.682
3.3	Overige vorderingen	957	957
		37.982	44.344
Totaal van vaste activa		6.071.132	6.534.730
Vlottende activa			
Voorraden			
4.1	Overige voorraden	3.722	4.092
		3.722	4.092
Vorderingen			
5.1	Huurdebiteuren	2.586	3.409
5.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.228	11.212
5.3	Overige vorderingen	5.741	10.809
5.4	Overlopende activa	46.933	44.831
		58.488	70.261
6.0	Liquide middelen	44.869	116.289
Totaal van vlottende activa		107.079	190.642
TOTAAL VAN ACTIVA		6.178.211	6.725.372

Passiva

Bedragen x € 1.000		2023	2022
Groepsvermogen			
7.1	Eigen vermogen	5.089.320	5.658.821
	Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-	-
Totaal van groepsvermogen		5.089.320	5.658.821
Vorzieningen			
8.1	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	64.534	36.120
8.2	Overige voorzieningen	2.076	1.909
Totaal van voorzieningen		66.610	38.029
Langlopende schulden			
9.1	Schulden aan banken	924.026	941.474
9.2	Overige schulden	10.542	9.850
Totaal van langlopende schulden		934.568	951.324
Kortlopende schulden			
10.1	Schulden aan banken	16.318	16.064
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12.508	4.976
10.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.566	7.197
10.3	Overige schulden	7.697	10.208
10.4	Overlopende passiva	39.625	38.753
Totaal van kortlopende schulden		87.714	77.198
TOTAAL VAN PASSIVA		6.178.211	6.725.372

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023

Bedragen x € 1.000		2023	2022
11	Huuropbrengsten	220.135	213.349
12	Opbrengsten servicecontracten	17.939	17.024
	Lasten servicecontracten	-16.202	-15.392
	Overheidsbijdragen	-	-
13	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-25.470	-22.157
14	Lasten onderhoudsactiviteiten	-86.802	-80.267
15	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.089	-28.294
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	100.511	84.263
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	47	19.577
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-17.165
16	Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	47	2.413
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	67.857	100.903
	Toegerekende organisatiekosten	-2.125	-2.163
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-50.671	-82.648
17	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15.061	16.092
18	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-536.655	-627.442
19	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-48.137	-27.952
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-584.792	-655.395
	Opbrengst overige activiteiten	2.017	491
	Kosten overige activiteiten	-2.318	-894
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-301	-403
20	Overige organisatiekosten	-3.805	-522
	Kosten omtrent leefbaarheid	-3.744	-2.607
21	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.418	1.987
22	Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.904	-38.565
	Totaal van financiële baten en lasten	-34.486	-36.577
	Totaal van resultaat voor belastingen	-511.509	-592.737
23	Belastingen	-16.227	-12.431
24	Resultaat deelnemingen	1.881	-976
	NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	-525.856	-606.143

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	216.314	221.777
Vergoedingen	15.064	17.166
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	13.242	1.274
Ontvangen interest	892	155
Saldo ingaande kasstromen	245.512	240.371
Erfpacht	-1.152	-1.711
Betalingen aan werknemers	-28.075	-28.157
Onderhoudsuitgaven	-75.754	-67.177
Overige bedrijfsuitgaven	-49.085	-39.699
Betaalde interest	-38.490	-39.314
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.474	-649
Verhuurderheffing	-	296
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-1.785	-1.096
Vennootschapsbelasting	-	-4.502
Saldo uitgaande kasstromen	-195.815	-182.008
Kasstroom uit operationele activiteiten	49.697	58.364
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	68.398	101.893
Verkoopontvangsten grond	47	18.129
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	68.445	120.022
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-53.777	-68.339
Verbeteruitgaven	-62.490	-34.342
Aankoop	-41.224	-21.215
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-522	-
Investerings overig	-3.514	-6.659
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-161.527	-130.555
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-93.082	-10.534

Directe methode

Bedragen x € 1.000	2023	2022
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	290	350
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-8	-75
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	282	274
Kasstroom uit (des)investeringen	-92.800	-10.260
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-16.848	-15.428
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsuitgaven	-16.848	-15.428
Toename (afname) van geldmiddelen	-59.951	32.676
Wijziging kortgeld	-11.469	1
Aansluiting geldmiddelen		
Liquide middelen per 1 januari	116.289	83.612
Liquide middelen per 31 december	44.869	116.289
Toename (afname) van geldmiddelen	-71.420	32.677

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023

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 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

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

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

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

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot

het verantwoord 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 verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwprojecten en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- 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	36,99%
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 tot 2023 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 tot boekjaar 2023 opgenomen in de consolidatiekring van Woonstichting Lieven de Key. Per 7 juni 2023 is Woonstichting Lieven de Key na een statutenwijziging teruggetreden als enig bestuurder en behoort Stichting Loods 6 niet meer tot haar consolidatiekring. Hierbij heeft geen kasstroom transactie plaats gevonden. Per 1 januari 2023 vindt geen consolidatie meer plaats van de Stichting omdat er geen sprake is van een materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Woonstichting Lieven de Key 2023.

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 vervolgewaardering 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 waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverliezen 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 waardeverminderingverlies, 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 verhuuring heeft geleid tot een herclassificatie. De huurprijs is hierbij leidend geweest. De herclassificaties worden tussen DAEB en niet-DAEB verwerkt als aan- en verkooptransacties welke, afhankelijk van de aard en feitelijke situatie, zijn verrekend tegen de leegwaarde dan wel de marktwaarde in

verhuurde staat. Dit is in overeenstemming met de voorgeschreven verwerkingswijze van de Aw.

Eerste verwerking

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

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

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

Marktwaarde (vervolgwaardering)

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

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

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). 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 waardeverminderverslies 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 waarderungen 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 geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen, waarbij rekening wordt gehouden met het aanwezige eigen vermogen in de betreffende entiteiten.

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 kunnen 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.

Investeringsubsidies 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 voortvloeiende 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 boekwaarde 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 van betekenis

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

Samenwerkingsverbanden

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

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

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

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

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

Terugneming van een eerder verantwoordt bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde

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

Voorraden

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs of vervaardigingsprijs, vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. 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 verslagperiodes.

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 projectkosten 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.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer

dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Wanneer waardering tegen contante waarde plaatsvindt, dient de rechtspersoon van de toekomstige kasstromen en de disconteringsvoet op consistente wijze de veronderstellingen weer te geven omtrent prijswijzigingen als gevolg van inflatie. De schattingen van toekomstige kasstromen en de disconteringsvoet worden beide in nominale of beide in reële termen uitgedrukt. De te gebruiken disconteringsvoet dient de actuele markttrentre op balansdatum weer te geven. In principe is dit de markttrentre van hoogwaardige ondernemingsobligaties (gecorrigeerd voor risico's, tenzij deze reeds zijn begrepen in de schatting van de toekomstige uitgaven).

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 gedeerd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

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

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

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

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling / eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in

het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens / over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst- en verliesrekening gebracht.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt

het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig 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 vervolgwaaardering van het leaseobject zijn beschreven onder het hoofd Materiële vaste activa. Als geen redelijke zekerheid bestaat dat de toegelaten instelling eigenaar van een leaseobject zal worden aan het einde van

de leaseperiode, wordt het object afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object.

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

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

Operationele leases

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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 conform artikel 5 BTIV kosten van woonmaatschappelijke werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

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 waardeverminderverslies 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.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2023

Vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	Totaal
	2023	2022	2023	2022		
Aanschafprijs	1.625.156	1.513.433	490.079	502.896	2.115.235	2.016.329
Cumulatieve waardevermindering	-36.356	-17.916	-13.756	-5.528	-50.112	-23.444
Cumulatieve waardevermeerdering	3.776.497	4.328.762	513.725	600.464	4.290.222	4.929.226
Marktwaaarde per 1 januari	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	-	-	-	-	-	-
Marktwaaarde per 1 januari	5.365.297	5.824.279	990.048	1.097.832	6.355.345	6.922.111
Mutaties in het boekjaar					-	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	79.381	98.879	5.474	1.120	84.855	99.999
Overboeking vastgoed van activa ten dienste van	-	-	-	6.210	-	6.210
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	60.023	35.881	17.828	7.137	75.608	43.018
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	-	-	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - aanschafprijs	-13.350	-20.151	-3.479	-28.008	-18.996	-48.159
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardeverminderingen	1.476	5.439	40	410	398	5.849
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardevermeerderingen	-35.881	-41.319	-3.150	-7.757	-61.638	-49.076
Deconsolidatie Stichting Loods 6 - aanschafprijs	-	-	-5.528	-	-5.528	-
Deconsolidatie Stichting Loods 6 - waardevermeerderingen	-	-	-22.607	-	-22.607	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - aanschafprijs	-	-2.133	-	-29	-	-2.162
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - waardevermeerderingen	-	-987	-	-627	-	-1.614
Waardeverminderingen	5.835	-23.879	-298	-8.638	5.537	-32.517
Waardevermeerderingen	-462.610	-501.755	-77.586	-86.557	-540.195	-588.313

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	Totaal
	2023	2022	2023	2022		
Sfeerovergangen - aanschafprijs	-643	-753	643	753	0	-0
Sfeerovergangen - waardevermeerderingen	-4.993	-8.204	4.993	8.204	-	-0
	-370.761	-458.982	-83.670	-107.784	-482.566	-566.767
Aanschafprijs	1.750.567	1.625.156	505.017	490.079	2.255.584	2.115.235
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.044	-36.356	-14.014	-13.756	-43.058	-50.112
Cumulatieve waardevermeerderingen	3.273.013	3.776.497	415.375	513.725	3.688.388	4.290.222
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	4.994.536	5.365.297	906.378	990.048	5.900.914	6.355.345
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
Marktwaarde per 31 december	4.994.536	5.365.297	906.378	990.048	5.900.914	6.355.345

In 2023 is programma Zonnepanelen afgerond voor een totaal (netto) bedrag van € 1,7 miljoen. Lieven de Key heeft 19 corporatiedaken voorzien van zonnepanelen installaties met een totaal geïnstalleerd vermogen van 1.512.400 Wp. Voor de realisatie hiervan heeft Lieven de Key € 0,45 miljoen subsidie van de Gemeente Amsterdam toegezegd gekregen, en daarvan is 95% in 2023 ontvangen. De subsidie aanvraag heeft kenmerk zijnde SBA-032144.

In het boekjaar 2023 is er in totaal € 7,6 miljoen aan subsidies ontvangen voor 3 (opgeleverde) projecten. Dit betreffen de volgende subsidies:

- Anton Waldorp fase 1, beschikking nummer SBA-018009 en SBA-018011 ad € 0,84 miljoen;
- Anton Waldorp fase 2, beschikking nummer SBA-021848 en SBA-021850 ad € 0,96 miljoen; en
- Lieven (fase 6&8) beschikking nummer SBA-023589 ad € 5,824 miljoen.

Alle subsidies zijn ontvangen van Gemeente Amsterdam.

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 de mogelijkheid opgenomen om twee derde deel van de woningportefeuille intern te waarderen.

Het waarderingscomplex is bepaald conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Een waarderingscomplex is een bundeling van verhuureenheden, waarbij verhuureenheden op gelijkheid van type vastgoed, bouwperiode en locatie worden gegroepeerd.

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

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

Woningen die zowel in 2021 als in 2022 niet door de externe taxateur zijn gewaardeerd zijn in 2023 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 update.

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

Voor de waardering is het TMS rekenmodel van 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.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder samengevat in de onderstaande tabel en per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht. In de vergelijking ten opzichte van vorig jaar vergelijken we alleen parameters van standing investments conform de rapportages van Ortec. De cijfers 2022 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 minimum percentage van 4% is gehanteerd. Omdat de Key veel nieuwe verhuringen aangaat op basis van tijdelijke huurovereenkomsten met een looptijd van jaar, is de mutatiegraad voor nieuwe complexen(nieuwbouw) met jongerencontracten gesteld op 25%. Conform de best practice is het uitgangspunt dat de mutatiegraad niet meer dan 1% punt afwijkt ten opzichte van vorig jaar en is er voor studenten en short 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. Externe taxateur heeft op basis van maatwerk correcties aangebracht aan de berekende disconteringsvoet. De gemiddelde disconteringsvoet is 6,02% (2022: 5,59%). De laagste disconteringsvoet is 4,00% (2022: 3,90%) en de hoogste is 7,63% (2022: 7,31%).

Markthuur

De Key heeft conform de best practice in overleg met de taxateur de markthuur bepaald als afgeleide van de leegwaarde, type bezit en de oppervlakte van de woningen. Voor de blijvend gereguleerde huurwoningen is de markthuur gelijk gesteld aan de maximale huur, tenzij de markthuur conform eerder beschreven methodiek lager is dan de maximale huur. De laagste markthuur per maand (gemiddeld per complex) bedraagt € 238 per woning (2022: € 216 per woning). De hoogste markthuur per maand bedraagt voor de reguliere complexen € 1.950 per woning (2022: € 1.922 per woning). Er zijn complexen met groepswohnungen die een hogere markthuur hebben welke in deze cijfers buiten beschouwing zijn gelaten.

Leegwaarde

De Key heeft voor alle zelfstandige woningen de leegwaarde bepaald per peildatum 31-12-2023 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 € 175.128 per woning (2022: € 168.156). De hoogste gemiddelde leegwaarde bedraagt voor de reguliere complexen € 733.034 per woning (2022: € 784.801). Er zijn complexen met groepswohnungen die een hogere leegwaarde hebben welke in deze cijfers buiten beschouwing zijn gelaten.

Leegwaardeontwikkeling

De gehanteerde leegwaardestijging is in overleg met taxateurs en andere Amsterdamse corporaties ingeschat conform best practice. Voor 2024 verwachten we leegwaardeontwikkeling van 0% voor alle gebieden. Voor 2025 een leegwaarde ontwikkeling van 1% en vanaf 2026 en verder verwachten we een stijging van 2%.

Onderhoud

Voor het inschatten van het instandhoudingsonderhoud is gebruik gemaakt van de 'Vastgoedtaxatiewijzer, Exploitatiekosten 2023' 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 € 418 per eenheid (2022: € 295). Het hoogste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt € 7.508 per eenheid (2022: € 7.087). De hoogste instandhoudingsonderhoud betreft een groepswohnung.

Exploitatiescenario

Voor 99 van de in totaal 448 waarderingscomplexen is het doorexploiteerscenario afgedwongen. Bij 82 complexen geldt dat deze complexen voor meer dan 50% bestaan uit onzelfstandige eenheden. 12 complexen worden via coöptatie verhuurd en 3 complexen hebben de uitstraling van een typisch studentencomplex. Dit maakt uitvonden in praktijk niet realistisch.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Disconteringsvoet

De discontovoeten van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed zijn bepaald door de externe taxateur. De gemiddelde disconteringsvoet is 6,98% (2022: 7,08%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 8,50% (2022: 8,96%) en 5,30% (2022: 5,40%).

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 De Key. De markthuurstijging is ingerekend conform het handboek. De laagste markthuur per m² per jaar (op complexniveau) bedraagt € 100 (2022: € 55). De hoogste markthuur per m² per jaar (op complexniveau) bedraagt € 513 (2022: € 375).

Parkeergelegenheden

Mutatiegraad

Per marktwaarde complex is evenals vorig jaar de gemiddelde mutatie kans over de afgelopen vijf jaar bepaald. De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 2% (2022:1%) en 35% (2022:38%).

Markthuur

De markthuren van parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateur. De laagste gemiddelde markthuur op complexniveau bedraagt €23 (2022: € 33) en de hoogste markthuur bedraagt € 205 (2022: € 205).

Leegwaarde

De leegwaarden zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateur. De hoogste en de laagste gemiddelde leegwaarde op complexniveau zijn respectievelijk €46.429 (2022: € 47.438) en € 7.000 (2022: € 6.939).

Disconteringsvoet

De discontovoeten van parkeerplaatsen zijn bepaald door de externe taxateur. De gemiddelde disconteringsvoet is 7,01% (2022: 6,59%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 7,43% (2022: 6,79%) en 6,5% (2022: 6,50%).

Contractuele verplichtingen

Bij de bepaling van het ingerekende bedrag aan achterstalligheid is rekening gehouden met een bedrag van € 82,3 miljoen (2022: € 109,6 miljoen) dat gealloceerd is naar verbeterprojecten.

Waardeveranderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2022	5.365.297	990.048	6.355.345
Vorraadmutaties			
Nieuwbouw / aankoop / overige nieuw	97.103	4.732	101.835
Verkoop / sloop / overige desinvesteringen	-44.732	-34.812	-79.544
Classificatiewijzigingen	-1.688	1.688	-
Subtotaal voorraadmutaties	50.683	-28.392	22.291
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	290	1.348	1.638
Contractuur en leegstand	6.866	15.404	22.271
Maximaal redelijke huur	140.454	4.838	145.292
WOZ-waarde	-31.427	-2.872	-34.299
Achterstallig onderhoud	16.499	8.799	25.298
Erfpacht	-33.132	-4.861	-37.993
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-740	-95	-835
Complexdefinitie en verkooprestricties	17.943	1.924	19.867
Subtotaal mutatie objectgegevens	116.753	24.486	141.239
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-6.902	-17.876	-24.778
Overdrachtskosten	-114.439	-20.870	-135.309
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-121.341	-38.745	-160.087
Parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Disconteringsvoet	-335.093	-38.925	-374.018
Macro-economische parameters	-65.300	1.044	-64.255
Mutatie- en verkoopkans	68.449	-922	67.527
Leegwaarde en leegwaardestijging	-24.571	-8.875	-33.446
Liberalisatiegrens	-76.604	-1.382	-77.985
Reguliere huurstijging	54.712	5.514	60.226
Markthuur	63.175	17.569	80.744
Belastingen en verzekeringen	-1.425	-1.176	-2.601
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-88.156	-10.711	-98.868
Overige parameters	-12.043	-3.153	-15.199
Subtotaal parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-416.856	-41.018	-457.874
Marktwaaarde 2023	4.994.536	906.378	5.900.914

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

Voorraadmutaties + € 22,3 miljoen

Dit betreft de mutaties die gedurende het jaar in de voorraad hebben plaatsgevonden. Door de nieuwbouw en aankoop is de portefeuille met € 101,8 miljoen gestegen. Door verkoop en afstoten van eenheden daalde de portefeuille met respectievelijk € 79,5 miljoen.

Mutatie objectgegevens + € 141,2 miljoen

De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht:

- **Contracthuur en leegstand + € 22,3 miljoen**
Door huurverhogingen en harmonisatie is de gemiddelde contracthuur van woningen (standing investments) in de toegelaten instelling gestegen van € 536,42 in 2022 naar € 538,95 in 2023 (+0,47%).
De gemiddelde contracthuur van woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 853,55 in 2022 naar € 885,52 in 2023 (+3,75%).
- **Maximaal redelijke huur + € 145,3 miljoen**
De gemiddelde maximale huur van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van € 757,36 naar € 849,03 (+12,10%). Voor Lieven de Stad is de maximaal redelijke huur gestegen van € 998,94 naar € 1.127,28 (+12,85%). Het waarde-effect voor Lieven de Stad is kleiner omdat het gros van de woningen al geliberaliseerd konden worden.
- **Achterstallig onderhoud + € 25,3 miljoen**
Het ingerekende achterstallig onderhoud is afgenomen met € 25,3 miljoen. Het grootste deel (daling van € 25,7 miljoen) is afkomstig van de toegelaten instelling. In Lieven de Stad is achterstalligheid vrijwel gelijk gebleven (met € 0,4 miljoen afgenomen). Het afnemen van achterstallig onderhoud heeft een positief waarde-effect.
- **Erfpacht +/- € 37,8 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 € 13.747 naar € 15.230 (+10,79%). De gemiddelde netto contante waarde van het erfpacht van woningen in Lieven de Stad is gedaald van € 17.862 naar € 17.170 (-3,87%).

Methodische wijzigingen +/- € 160,1 miljoen

In 2023 is het tarief voor de overdrachtsbelasting gestegen van 8,0% naar 10,4%. Inclusief overige kosten is dit percentage 11,4%. Dit percentage wordt nu in de volledige berekening gebruikt, vorig jaar alleen in de eindwaardeberekening. Dit heeft een negatief waarde-effect van € 135,3 miljoen.

Daarnaast vond de indexatie van de markthuurl van de BOG plaats met de index van één jaar terug. Voor de waardering van 2023 is dit aangepast naar de index van het jaar zelf. Dit heeft een negatief waarde-effect van € 24,8 miljoen.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen +/- 457,9 miljoen

De belangrijkste mutaties van de waarderingsparameters worden hieronder toegelicht.

- **Disconteringsvoet +/- € 374,0 miljoen**
In de toegelaten instelling is de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen gestegen van 6,03% naar 6,49% (+0,46% punt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 5,24% naar 5,64% (+0,30% punt). In Lieven de Stad is de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen gestegen van 5,89% naar 6,41% (+0,52% punt). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 5,15% naar 5,43% (+0,38% punt).
- **Macro-economische parameters +/- € 64,3 miljoen**
De prijs-, loon- en bouwdeflatie zijn in 2023 hoger ingeschat dan in 2022. Per saldo heeft dit een negatief effect op de marktwaarde.
- **Leegwaarde en leegwaardestijging +/- 33,4 miljoen**
De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen voor zowel de toegelaten instelling als Lieven de Stad is gestegen van 1,73% naar 1,80% (-0,07 procentpunt). De gemiddelde leegwaarde van de woningen van de toegelaten instelling dalen van € 366.453 naar € 357.640 (-2,40%). De gemiddelde oppervlakte van de woningen van Lieven de Stad is afgenomen van € 468.530 naar € 451.966 (-3,54%).
- **Liberalisatiegrens +/- € 78,0 miljoen**
Door het verhogen van de liberalisatiegrens in jaar 1 van € 808,06 naar € 879,66 zijn er meer woningen blijvend gereguleerd. Het waarde-effect voor de toegelaten instelling is € 77,6 miljoen negatief. Voor Lieven de Stad is het negatieve waarde-effect € 0,4 miljoen.

- **Instandhoudings- en mutatieonderhoud -/- € 98,9 miljoen**

In de toegelaten instelling is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen gestegen van € 864,47 naar € 981,24 (+13,51%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van € 1.305,84 naar € 1.511,36 (+15,74%). In Lieven de Stad is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 1.008,63 naar € 1.138,72 (+12,90%) en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen gedaald van € 1.632,06 naar € 1.852,18 (+13,49%). Dit heeft een negatief 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 5.284. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 137 en 158 in de DAEB en 1 woning in de Niet-DAEB. In de verwachte aantallen verkopen hanteren we een bandbreedte in verband met de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt ca. € 54,4 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt ca. € 29,9 miljoen op basis van de gemiddelde marktwaarde/ leegwaarde verhouding van 55%

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB-vastgoed in exploitatie, niet zijnde de modulaire eenheden, 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 verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (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 wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele wooneenhedenportefeuille 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. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
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.

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

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) van de beleidswaarde zijn als volgt:	2023	2022
Streefhuurpercentage van de maximaal redelijke huur	86%	86%
Streefhuur per maand	€ 731	€ 672
Onderhoudsnorm	€ 2.847	€ 2.353
Beheerlasten	€ 1.257	€ 1.044
Disconteringsvoet	5,61%	5%

Omvang van de vier afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde	2023	2022	Vershil
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	5.900.914	6.355.345	-454.431
Stap 1: beschikbaarheid	90.132	482.732	-392.600
Stap 2: betaalbaarheid	-1.631.252	-2.126.612	495.360
Stap 3: kwaliteit	-1.391.106	-1.144.765	-246.341
Stap 4: beheer	-460.276	-323.034	-137.242
Beleidswaarde	2.508.412	3.243.666	-735.254

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 55% naar 66%. Daarnaast worden in deze stap ook de overdrachtskosten gecorrigeerd. Deze correctie heeft, door de relatief hoge overdrachtskosten van 10,4%, een positief effect op de afslag beschikbaarheid. Per saldo is deze afslag (opslag) geringer als gevolg van het hoge aantal complexen met uitponden in de marktwaarde.

De afslag in betaalbaarheid is gedaald, onder andere doordat in de marktwaarde minder woningen worden geliberaliseerd als gevolg van de hogere liberalisatiegrens. Dit heeft een drukkend effect gehad op de marktwaarde, waardoor de afslag betaalbaarheid lager is.

De afslag kwaliteit is gestegen doordat in de meest recente Meerjarenbegroting meer onderhoud is ingerekend dan in voorgaand jaar. Dit betreft zowel planmatig onderhoud, als dagelijks en mutatie onderhoud.

De afslag beheer is hoofdzakelijk gestegen als gevolg van de ingeschatte structurele loonsverhoging vanwege de CAO verhogingen en gestegen portefeuillelasten.

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. uitgangspunt¹	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-264.506
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	99.058
Lasten onderhoud en beheer per jaar ²	€ 100 hoger	-209.102

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	2023	2022
Aanschafprijs	107.136	116.425
Cumulatieve waardeveranderingen	-38.375	-10.688
Boekwaarde per 1 januari	68.761	105.737
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-36.120	-8.880
Boekwaarde per 1 januari voor aftrek van voorziening	104.881	114.617
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	101.586	86.934
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	3.776
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-86.197	-99.999
Waardeverandering	-46.582	-27.687
	-31.193	-36.976
Aanschafprijs	122.525	107.136
Cumulatieve waardeverminderingen	-84.957	-38.375
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER onder aftrek van voorziening	37.568	68.761
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-64.534	-36.120
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER voor aftrek van voorziening	102.102	104.881
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	102.102	104.881
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-64.534	-36.120
	37.568	68.761

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 64,5 miljoen (2022: € 36,1 miljoen) opgenomen onder de post Voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 20,4 miljoen (2022: € 1,3 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. 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 het boekjaar 2023 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 1,1 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2022: € 1,7 miljoen). Voor projecten waarvoor een investeringsbesluit is genomen is een gemiddelde rentevoet gehanteerd voor DAEB van 1,0% (2022: 1,0%) en voor niet-DAEB van 1,75% (2022: 1,75%). Voor projecten waarvoor geen investeringsbesluit is genomen is een gemiddelde rentevoet gehanteerd voor DAEB van 3,0% (2022: 1,0%) en voor niet-DAEB van 3,75% (2022: 1,75%).

Eind 2022 werd Startblok Riekerhaven getroffen door een brand. Hierdoor zijn twee blokken volledig onbewoonbaar geworden en gesloopt. In 2023 is hiervoor een schadeuitkering ontvangen van de verzekeringsmaatschappij welk verantwoord is in het resultaat. Een voorwaarde voor deze uitkering was de herbouwverplichting. Lieven de Key heeft hiervoor het project Opportuna aangewezen en de ontvangen schadeuitkering hiervoor aangewend. Hiermee is voldaan aan de herbouwverplichting ultimo 2023 en wordt geen aparte investeringsverplichting benoemd in de jaarrekening.

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Materiële vaste activa

Bedragen x € 1.000				Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie			Totaal 2022
	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal 2023	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	van de exploitatie	
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 per 1 januari	18.783	11.377	30.160	25.296	8.357	1.620	35.273
Mutaties in het boekjaar							
Oplevering Hoogte Kadijk 179 (correctie btw pro rata)			-	-1		1	-
Oplevering project BEST			-		3.397	-3.397	-
Herrubricering Turbinestraat naar Vastgoedbeleggingen			-	-7.128			-7.128
Opleveringen vanuit vastgoedbeleggingen i.o.	1.342		1.342				
Herrubricering Beheerkantoor/Wash & Go naar activa t.d.v.	205		205	275			275
Correctie overdrachtsbelasting Hoogte Kadijk	-577		-577				
Investerings	465	1.921	2.386	2	1.740	1.776	3.518
Afschrijvingen	-578	-2.819	-3.397	-579	-2.117		-2.696
Correctie afschrijvingen overdrachtsbelasting Hoogte Kadijk	48		48				
Herrubricering afschrijvingen Turbinestraat naar Vastgoedbeleggingen			-	918			918
Buitengebruikstelling:			-				
Aanschafwaarde volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	-49		-49		-350		-350
Afschrijvingen en afwaardering volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	16		16		350		350
	872	-898	-26	-6.513	3.020	-1.620	-5.113
Boekwaarde per 31 december	19.655	10.479	30.134	18.783	11.377	-	30.160
Aanschafprijs	21.291	17.914	39.205	19.905	15.993	-	35.898
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.636	-7.435	-9.071	-1.122	-4.616	-	-5.738
Boekwaarde 31 december	19.655	10.479	30.134	18.783	11.377	-	30.160

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.

In 2018 zijn De Key en SBHK (Stichting Beheer Hoogte Kadijk) gefuseerd. De Key stelde zich op het standpunt dat de fusievrijstelling van de Wet Belastingen Rechtsverkeer (overdrachtsbelasting) van toepassing was. De inspecteur stelde zich op het standpunt dat de vrijstelling niet van toepassing was en dat sprake was van een belaste levering voor de overdrachtsbelasting.

De Key heeft destijds de overdrachtsbelasting betaald en is een procedure gestart. Uiteindelijk heeft het gerechtshof Amsterdam op 23 mei 2023 uitspraak gedaan en De Key in het gelijk gesteld. De Belastingdienst is niet in cassatie gegaan en heeft de betaalde overdrachtsbelasting vermeerderd met rente terugbetaald ad € 0,608 miljoen. Wij hebben deze terugbetaalde overdrachtsbelasting enerzijds verwerkt als zijnde een vermindering op de boekwaarde van het pand ter hoogte van € 0,577 miljoen en het restant van € 48.000 als bate in de afschrijvingslasten verantwoord om de afschrijvingen van de afgelopen jaren hiermee terug te draaien.

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 2023	8.705	34.682	957	44.344
Mutaties in het boekjaar				
Dotatie voorziening				-
Vrijval / aflossingen		-8.243		-8.243
Resultaat deelnemingen	1.881			1.881
Desinvesteringen				-
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2023	10.586	26.439	957	37.982

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

3.1 Andere deelnemingen

	Vestigingsplaats	Aandeel	Deelnemingswaarde ultimo 2023	Deelnemingswaarde ultimo 2022
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	36,99%	4.785	3.827
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	Amsterdam	25,00%	268	227
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	Amsterdam	25,00%	585	435
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Amsterdam	25,00%	4.702	3.970
			10.586	8.705

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 2,91% (2022: 2,92%).

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

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Stand per 1 januari	34.682	41.040
Terugname saldering met latente belastingverplichting	-	-
Terugneming kortlopend deel	-	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	-	3.740
Vrijval ten laste van het resultaat	-8.243	-10.098
Saldering met latente belastingverplichting	-	-
Kortlopend deel van de latente belastingvordering gepresenteerd onder de vlottende activa	-	-
Stand per 31 december	26.439	34.682

Van deze vorderingen is een bedrag van € 3,805 miljoen (2022: € 6,659 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2023:

Bedragen x € 1.000	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Tijdelijke verschillen	Nominale waarde van de belastinglatentie	Contante waarde van de belastinglatentie
Verrekenbare verliezen		139.558	-139.558	36.006	33.619
Waarde van vastgoed in exploitatie	5.920.377	4.278.357	1.642.020		
Vastgoed met hogere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	5.335.086	3.491.886	1.843.200		
Vastgoed met lagere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	585.291	786.471	-201.180		
Te waarden afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen komende jaren worden gerealiseerd)			-33.448	8.630	6.237
Voorziening groot onderhoud	-	61.198	-61.198	-15.789	-15.037
Verrekenbare/belastbare tijdelijk verschillen uit hoofde van grond- en ontwikkelposities	-19.663	10.841	-30.504	7.870	1.620
Totaal	11.821.091	8.768.311	3.019.332	36.717	26.439

Vastgoed met hogere commerciële waarden

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 1,843 miljoen (2022: € 2,262 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 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 'doorrollt' 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 € 227 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 819 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 1.046 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 'doorrollt' 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 Avoidance Directive (ATAD)

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 134,7 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. Ultimo 2023 is er een fiscaal verrekenbaar verlies aanwezig van € 139,6 miljoen (2022: € 172,0 miljoen).

3.3 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Leningen U/G	3.997	4.286
Af: voorziening leningen U/G	-3.997	-4.286
Gedeeld eigendom verkochte woningen	915	915
Overige vorderingen	42	42
	957	957

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico voor een bedrag van € 4,0 miljoen (2022: € 4,3 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 2023 € 9,39 miljoen (2022: € 9,55 miljoen). Het uitstaand schuldbedrag tussen Lieven de Stad B.V. en SFS bedraagt ultimo 2023 € 3,2 miljoen (2022: € 3,25 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 € 3,2 miljoen (2022: € 3,25 miljoen) getroffen bij de deelneming, Lieven de Stad B.V..

4.1 Overige Voorraden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	10.560	10.933
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-7.039	-7.088
Onderhoudsmaterialen	201	247
	3.722	4.092

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 2023:

- 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 € 0,4 miljoen.

Kortlopende vorderingen

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

5.1 Huurdebiteuren

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Huurdebiteuren	5.632	6.568
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.046	-3.159
	2.586	3.409

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

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Vennootschapsbelasting	3.228	11.212
	3.228	11.212

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

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Debiteuren	3.764	2.012
Overige vorderingen	1.977	8.798
	5.741	10.809

In de debiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen van € 0,003 miljoen (2022: € 0,01 miljoen).

5.4 Overlopende activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	541	638
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's	46.342	43.761
Overig	50	432
	46.933	44.831

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

6.0 Liquide middelen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Vrij opneembare banktegoeden	44.869	116.289
	44.869	116.289

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	2023	2022
Stand per 1 januari	5.658.821	6.264.964
Geconsolideerd resultaat na belastingen	-525.856	-606.143
Afstoting Stichting Loods 6 (deconsolidatie)	-43.645	-
Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen	-	-
Totaal mutaties	-569.501	-606.143
Stand per 31 december	5.089.320	5.658.821

Per juni 2023 is Woonstichting Lieven de Key teruggetreden als enig bestuurder van Stichting Loods 6. Hiermee behoort Stichting Loods 6 niet meer tot haar consolidatiekring en wordt vanaf boekjaar 2023 niet meer geconsolideerd.

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Stand per 1 januari	36.120	8.880
Stand per 1 januari	36.120	8.880
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	36.362	29.245
Onttrekkingen	-7.948	-2.005
Stand per 31 december	64.534	36.120
Looptijd < 1 jaar	29.176	-
Looptijd > 1 jaar	35.358	36.120

Toevoeging

De toevoeging ultimo 2023 heeft betrekking op een tweetal projecten:

- Project Anton Waldorpstraat € 35,4 miljoen: realisatie van 174 sociale huurwoningen realisatie en circa 142 m2 VVO aan BOG ruimte, rekening houdend met de marktwaarde van het huidige complex; en
- Project Johan Greivestraat GREX € 0,9 miljoen: De realisatie van bouwrijpe grond ten behoeve van de nieuwbouw.

Onttrekking

De onttrekking gedurende 2023 heeft betrekking op een drietal projecten.

- Project Houthaven fase 7B € 4,4 miljoen: bouw van 80 meergezinswoningen en 24 parkeerplaatsen in de Houthaven;
- Project Dialogue € 2,4 miljoen: realisatie van 123 sociale huurwoningen voor woonstarters; en
- Project Johan Greivestraat € 1,1 miljoen: realisatie van 135 sociale huurwoningen en circa 758 m2 VVO aan BOG Ruimte.

Bij het bepalen van de voorziening is rekening gehouden met de netto contante waarde. Indien de verwachting is dat de voorziening binnen één jaar wordt afgewikkeld wordt de nominale waarde gehanteerd. Indien de afwikkeling plaatsvindt na één jaar ten opzichte van balansdatum wordt deze contant gemaakt. Deze contante waarde is gebaseerd op een disconteringsvoet van 3,92% die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt. Ultimo 2023 zijn de voorzieningen met een looptijd langer dan een jaar gewaardeerd op contante waarde. Dit heeft een effect van € 0,9 miljoen.

8.2 Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	Risico reservering	Loopbaan	Totaal 2023	2022
	Warmtemotor K-buurt	ontwikkelings budget		
Stand per 1 januari	894	1.015	1.909	923
Mutaties in het boekjaar				
Toevoeging ten laste van resultaat	-	338	338	1.054
Onttrekkingen	-	-101	-101	-12
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	-70	-70	-56
Stand per 31 december	894	1.182	2.076	1.909

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	2023
Schuldrestant	957.538
Kortlopende schulden	-16.064
Stand per 1 januari	941.474
Mutaties in het boekjaar	
Aangetrokken leningen	-
Aflossingen	-17.194
Saldo	-17.194
Schuldrestant	940.344
Aflossingsverplichting komend jaar	-16.318
Stand per 31 december	924.026
Looptijd korter dan 1 jaar	-16.318
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	-75.074
Looptijd langer dan 5 jaar	-848.952

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 3,92% (2022: 3,94%). 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	2023
Vastrentende leningen	457.356
Basisrenteleningen	482.988
Stand per 31 december	940.344

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 0,07% en 0,27%.

Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 925,8 miljoen (2022: € 942,2 miljoen).

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 2023 € 18,0 miljoen (2022: € 18 miljoen) en de rente Euribor plus 1,5%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 30,9 jaar (2022: 31,5 jaar).

Zekerheden

De door Woonstichting Lieven de Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 925,8 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 € 4.937 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	2023	2022
Stand per 1 januari	9.850	8.403
Mutaties in het boekjaar		
Vermeerdering waarborgsommen	1.241	1.896
Vermindering a.g.v. terugbetaling	-549	-449
Stand per 31 december	10.542	9.850

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	2023	2022
Kortlopend deel langlopende schulden	-16.318	-16.064
Stand per 31 december	16.318	16.064

Zie voor een nadere toelichting de post langlopende schulden.

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Omzetbelasting	9.932	7.188
Loonheffing	1.324	-
Pensioenen	310	8
	11.566	7.197

10.3 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Nog te betalen belastingen OZB en Waterschapslasten	1.983	2.043
Nog te betalen bedragen projecten	3.913	4.576
Nog te betalen kosten	1.801	3.588
	7.697	10.208

10.4 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Niet-vervallen rente op geldeningen	11.647	11.876
Vooruitontvangen huur	19.615	19.816
Te verrekenen met bewoners	7.128	5.683
Vakantiegeld en -dagen	1.220	1.378
Overige overlopende passiva	15	-
	39.625	38.753

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 (2022: € 0,9 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 € 55,2 miljoen (2022: € 59,0 miljoen). In dit bedrag is voor € 46,3 miljoen (2022: € 43,7 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 € 44,9 miljoen (2022: € 116,3 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 € 2,6 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden en risico-inschattingen zijn hier geen grote risico's ingeschat.

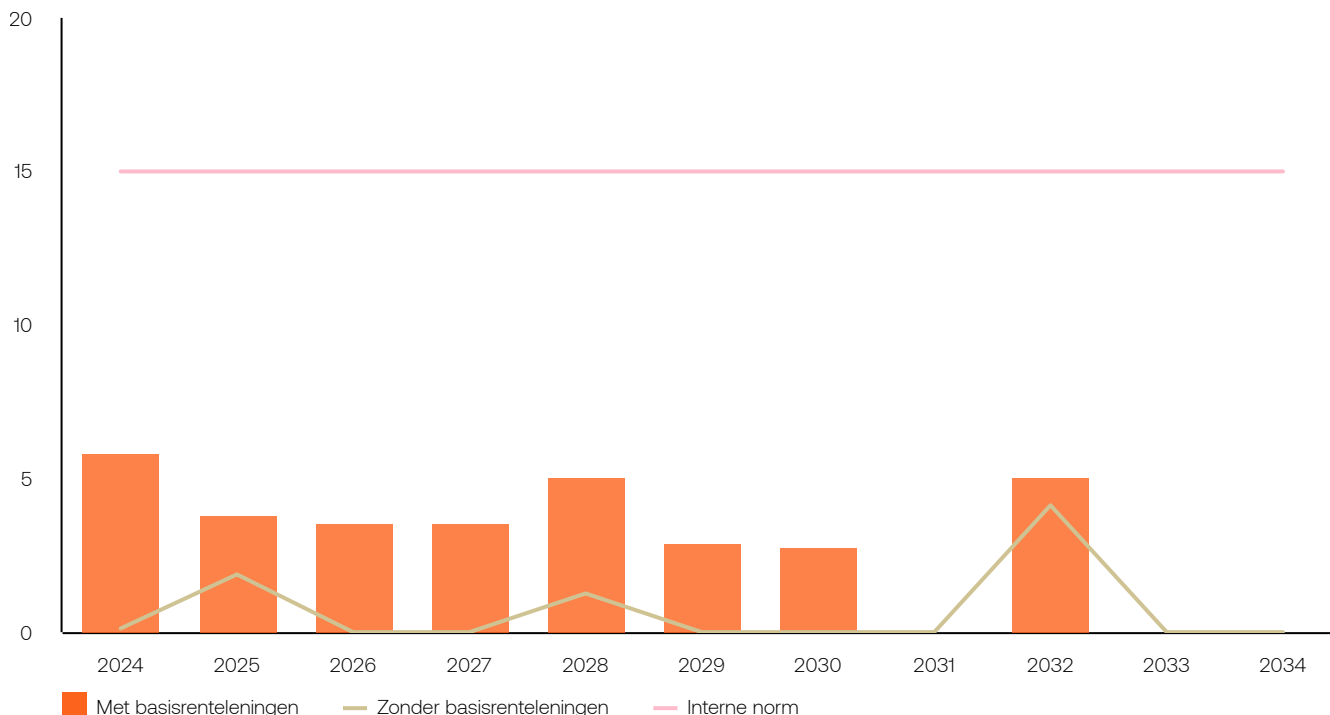
Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico 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 renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

In de volgende 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 € 107,4 miljoen en € 53,0 miljoen in respectievelijk 2024 en 2025. 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	2024	2025
Renteconversie regulier	1,1	17,1
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	-	-
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	106,3	35,9
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	-	-
Stand per 31 december	107,4	53,0

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.

Prijrisico

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

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen.

Het management ziet erop toe dat voor de toegelaten instelling steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de borging van het WSW beschikbaar blijft.

Concentratie liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten zijn:

Bedragen x € 1.000	Leningen overheid en banken
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	495.085
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	430.687
Stand per 31 december 2023	925.771

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 (2022: 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 2023 € 1.064,4 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 2023. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2023 € 926 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 € 175,7 miljoen (2022: € 210,7 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 gecommiteerd obligo.

De maximale netto-omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25,8% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker 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 gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer 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 2023 € 24,5 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2023 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.

Het WSW verwacht dat er geen sprake zal zijn van heffing voor saneringssteun in de jaren 2024–2028.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt € 1,1 miljoen (2022 € 1,5 miljoen). De canonverplichtingen lopen tot het jaar 2055.

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 2023 voor een bedrag van € 7,2 miljoen exclusief btw aan overige verplichtingen (2022: € 3,6 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	2023	2022
Korter dan 1 jaar	2.891	2.575
Tussen 1 en 5 jaar	4.289	973
Langer dan 5 jaar	-	-
	7.180	3.548

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.

Woonstichting Lieven de Key heeft een bankgarantie afgesloten ter hoogte van € 0,125 miljoen tegenover Gemeente Amsterdam, ter afdekking van het risico op planschade. De bankgarantie loopt tot 1 augustus 2029.

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.

Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023

11 Huuropbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Netto huren DAEB	183.360	177.400
Netto huren Niet-DAEB	43.266	44.000
	226.626	221.400
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-3.714	-5.108
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB	-2.777	-2.944
	220.135	213.349

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2023 verhoogd met gemiddeld 2,46% (2023: 2,29%).

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 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 2,6% (2022: 2,3%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging bedraagt 2,41% (2022: 2,04%).

12 Opbrengsten servicecontracten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Opbrengsten servicecontracten	18.459	17.630
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-520	-606
	17.939	17.024

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

13 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Directe kosten verhuur en beheer	3.618	3.069
Toegerekende organisatiekosten	21.852	19.088
	25.470	22.157

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Planmatig onderhoud	24.366	22.666
Planmatig onderhoud Bijdrage VVE's	10.707	11.023
Contractonderhoud	8.569	8.921
Mutatieonderhoud	12.593	9.672
Reparatie- / klachtenonderhoud	19.434	15.090
Toegerekende organisatiekosten	11.133	12.895
	86.802	80.267

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	804	497
Verhuurderheffing	-	14.913
Erfpacht	1.135	1.679
Verzekeringen	2.167	2.387
Belastingen	10.710	8.720
Overige	-5.727	97
	9.089	28.294

Startblok Riekerhaven werd eind 2022 getroffen door een brand. Twee woonblokken zijn hierdoor onbewoonbaar en zijn gesloopt in 2023. In 2023 is consensus bereikt met de verzekeringsmaatschappij over de totale waarde van de claim. De totale claim bedraagt € 7,3 miljoen en is geheel ontvangen. Conform regelgeving wordt het bedrag binnen het 'netto resultaat exploitatie vastgoed' verantwoord. De vergoeding ziet deels toe op gedeelde huurinkomsten, gevolgkosten na de brand en vergoeding voor de verloren opstallen. De vergoedingen die behoren tot de huurdering en gevolgkosten, zijn in de betreffende rubrieken verantwoord. Het restant is verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit, onder 'overige'.

16 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2023 hebben geen noemenswaardige verkopen vastgoed in ontwikkeling of grondposities plaats gevonden. Het resultaat uit 2022 betreft de verkochte grondposities van 1,16 ha in Haarlem en van 10,4 ha op grondgebied van de gemeente Ouder Amstel. Deze positie werd verkocht voor een bedrag van € 19,6 miljoen en had een netto resultaat van € 2,3 miljoen in 2022.

17 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	74.228	106.867
Externe verkoopkosten	-6.371	-5.964
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-50.671	-82.648
Netto verkoopopbrengsten	17.186	18.255
Toegerekende organisatiekosten	-2.125	-2.163
	15.061	16.092

Reguliere verkopen

In 2023 zijn vanuit bestaand bezit 182 woningen, 3 niet-woningen en 35 parkeerplaatsen verkocht (2022: 193 woningen, 18 niet-woningen en 31 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 2023 circa 68,3% van de verkoopprijs van deze eenheden (2022: 77,7%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

Complexmatige verkopen

In 2023 heeft geen complexmatige verkoop plaats gevonden. In 2022 is complex De Keyzer geleverd (32-BOG eenheden) voor een bedrag van € 19,0 miljoen.

18 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-458.790	-535.114
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-77.865	-92.328
	-536.655	-627.442

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

19 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-47.142	-27.687
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-324	-163
Overige waardeveranderingen	-671	-102
	-48.137	-27.952

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	2023	2022
Lonen en salarissen	29.689	28.319
Uitzendkrachten, inleen etcetera	6.043	4.621
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2.046	1.630
Juridische kosten	269	539
Huisvestingskosten	1.007	994
Automatiseringskosten	2.687	2.777
Advieskosten	4.226	4.745
Kantoorkosten	702	853
Vervoerskosten	1.005	843
Verhuurskosten	797	553
Overige algemene kosten	920	782
Administratie tarief servicekosten	-407	-346
Dekking huismeester	-1.125	-618
Dekking overig	-1.691	-2.038
Diverse opbrengsten	-619	-837
	45.549	42.816

Organisatiekosten toegerekend aan:

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Totale organisatiekosten	45.549	42.816
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-21.852	-19.088
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-11.133	-12.895
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-2.125	-2.163
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-1.554	-1.408
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-6.211	-7.045
	2.675	218
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia - Agjo	-345	-343
WSW Obligoheffing en bijdrage AW	1.475	648
	3.805	522

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de toegelaten instelling 355 (2022: 343). In de dochtermaatschappijen waren er in 2023 gemiddeld 5 werkzaam (2022: 4). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2022: idem). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Gemiddeld aantal werknemers	2023	2022
Directie en staf	37	35
Financiën & Bedrijfsvoering	69	72
Wonen	198	184
Vastgoed	51	52
	355	343

Lonen en salarissen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Salarissen	21.838	20.796
Sociale lasten	3.387	3.173
Pensioenen	2.642	2.588
Overige personeelskosten	1.822	1.762
	29.689	28.319

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 2023 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 128,8% (eind december 2022: 129,06%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB).

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 127,1% (2022: 127,6%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2023 (evenals ultimo 2022) hoger was dan de vereiste beleidsdekkingsgraad is er geen sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

21 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Andere rentebaten	2.418	1.987
	2.418	1.987

In de rentebaten is € 1,5 miljoen (2022: € 1,7 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten verantwoord.

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Rentelasten	-36.690	-38.323
Soortgelijke kosten	-214	-242
	-36.904	-38.565

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	2023	2022
Acute belastinglast fiscale eenheid	9.075	6.073
Mutaties latente belastingen	8.243	6.358
Correcties voorgaande periode	-1.091	-
	16.227	12.431

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). De acute belastinglast voor de fiscale eenheid in de winst- en verliesrekening over 2023 bedraagt € 16,2 miljoen ofwel -3,18% van het resultaat vóór belastingen (2022: -1,93%).

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

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Acute belastingen		
Belastingen verslagjaar	9.075	6.073
Correcties voorgaande verslagjaren	-1.091	-
	7.984	6.073
Mutaties in tijdelijke verschillen		
- Mutatie latentie verrrekenbare verliezen	7.580	6.471
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	571	1.479
- Mutatie latentie voorziening groot onderhoud	43	-3.740
- Mutatie Vestia lening	-	1.910
- Mutatie latentie grond en ontwikkelposities	49	238
	8.243	6.358
Belastinglast	16.227	12.431

Bedragen x € 1.000	Effectieve belastingdruk in %		
	2023 Belastinglast		
Resultaat vóór belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-509.628	-131.484	26%
Resultaat niet dan wel zelfstandige belastingplichtige entiteiten	-923	-238	0%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	324	84	0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	583.403	150.518	-30%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-	0%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-5.237	-1.351	0%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-20.215	-5.216	1%
Verschil resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	0%
Extra onderhoudslasten	-	-	0%
Afwaardering financiële vaste activa	-	-	0%
Rentelasten	-	-	0%
Niet-afrekbare rentelasten (ATAD)	23.894	6.165	-1%
Overige bedrijfslasten	62	16	0%
Belastbaar bedrag	71.680	18.494	-4%
Af: tariefopstap	395	59	0%
Af: verliesverrekening	36.339	9.376	-2%
Af: correcties voorgaande perioden	-	-1.091	0%
Acute belastingen		7.984	-2%
Mutatie belastinglatenties		8.243	-2%
Belastinglast		16.227	-3%

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

Het verrekenbaar verlies ultimo 2023 bedraagt € 139,6 miljoen (2022: € 171,8 miljoen). De opbouw van het verrekenbaar verlies over de jaren kan als volgt worden weergegeven:

Bedragen x € 1.000	2023
Verrekenbaar verlies ultimo 2018	-128.317
Resultaat boekjaar 2019	55.707
Resultaat boekjaar 2020	-166.336
Resultaat boekjaar 2021	42.494
Resultaat boekjaar 2022	20.555
Resultaat boekjaar 2023	36.339
Verrekenbaar verlies ultimo 2023	-139.558

Belastingen Pijler 2

De wet minimumbelasting (Pijler 2) voorziet in een belastingstelsel met een minimum effectiefbelastingtarief van 15% voor multinationals en binnenlandse groepen met een omzet groter dan € 750 miljoen en is van toepassing vanaf 2024. Bij het bepalen van de omzet tellen ongerealiseerde waardeveranderingen mee. Indien in twee van de vier jaren voorafgaand aan 2024 de omzet hoger is dan € 750 miljoen, vloeien er verplichtingen (administratief en/of financieel) voort uit de Wet minimumbelasting. Op basis van de omzet in de jaren 2020 en 2021 is dit in 2024 aan de orde voor Lieven de Key, waardoor de nieuwe wetgeving van toepassing lijkt te zijn vanaf het moment van invoering. Bij Lieven de Key zou dan sprake zijn van een zogenaamde binnenlandse groep. In de eerste 5 jaar is Lieven de Key echter geen bijheffing verschuldigd, ongeacht de werkelijke effectieve belastingdruk, aangezien er een beroep kan worden gedaan

op de transitierregels zolang er geen wijziging is in de groepsstructuur. De fiscale consolidatiekring van Lieven de Key bestaat uit rechtspersonen waarin Lieven de Key een 100% belang houdt en joint-ventures in fiscaal transparante lichamen. Hierdoor zijn de transitierregels van toepassing op alle entiteiten in de fiscale consolidatiekring. Op basis van de huidige inzichten dient Lieven de Key een bijheffing-informatieaangifte in te dienen over 2024 en potentieel een belastingaangifte Wet minimumbelasting. Ingevolge de bovengenoemde transitierregels in de Wet minimumbelasting zal de eventuele binnenlandse bijheffing voor Lieven de Key over 2024 naar verwachting worden verminderd naar nihil.

Formeel heeft Lieven de Key voor het huidige boekjaar (2023) gebruik gemaakt van de tijdelijke verplichte vrijstelling om geen latente belastingen te verwerken die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen en heeft bovenstaand de vereiste nieuwe toelichtingen verstrekt. Lieven de Key verwerkt winstbelasting in de verslagperiode waarin het verschuldigd of verrekenbaar is. Zoals hiervoor aangegeven is Lieven de Key is in de eerste 5 jaar op basis van de transitierregels geen bijheffing verschuldigd en zal dit naar verwachting ook geen impact hebben op de opgenomen latente belastingposities.

24 Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	958	-756
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	732	-303
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	40	275
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	151	-192
	1.881	-976

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 2023
Onderzoek van de jaarrekening 2023	374
Andere controleopdrachten	35
	409

In voorgaand boekjaar is de honoraria van de accountant als volgt:

Bedragen x € 1.000	KPMG 2022
Onderzoek van de jaarrekening 2022	349
Andere controleopdrachten	33
	382

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 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi).

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 projecten 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.

Wijziging kortgeld

De kortgeldmutaties in 2023 kennen twee oorzaken.

Tegemoetkoming tijdelijke blokverwarming

In 2023 is tegemoetkoming tijdelijke blokverwarming ontvangen ten behoeve van onze huurders. Deze ontvangsten verrekenen we met de servicekosten van onze huurders. In het kasstroomoverzicht is het nog af te rekenen bedrag opgenomen onder de kort geld mutaties.

Verwerking afstoting Loods 6

In 2023 zijn de statuten van Loods 6 gewijzigd en hebben we onze bestuurszetel opgegeven. Hierdoor maakt Loods 6 geen onderdeel meer uit van de consolidatiekring van Lieven de Key. De liquide middelen die in Loods 6 aanwezig waren zijn via 'Wijziging kortgeld' gecorrigeerd.

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 B.V.. 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

Hybride scheiding

De Raad van State heeft begin maart uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. De goedkeuring die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2017 aan ons heeft verleend, wordt door deze uitspraak teruggedraaid. Door deze uitspraak gaat de Aw nadenken over de verschillende oplossingen. De Aw heeft hier 24 weken de tijd voor (tot en met augustus 2024). Wij gaan vanzelfsprekend met de Aw in gesprek om tot een goede oplossing te komen. Wij hebben (samen met andere belanghebbenden) 6 maanden uitstel aangevraagd en ontvangen van ILT/AW (dus tot jan 2025).

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.

Enkelvoudige balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

Activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>		2023	2022
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	4.994.536	5.365.297
1.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	517.552	537.146
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	99.905	99.763
		5.611.993	6.002.207
Materiële vaste activa			
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.225	29.261
Financiële vaste activa			
3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	401.093	450.579
3.2	Andere deelnemingen	5.031	4.073
3.3	Latente belastingvorderingen	27.053	35.258
3.4	Overige vorderingen	956	956
		434.133	490.866
Totaal van vaste activa		6.075.351	6.522.334
Vlottende activa			
Voorraden			
4.1	Overige voorraden	3.371	3.417
		3.371	3.417
Vorderingen			
5.1	Huurdebiteuren	2.330	2.925
5.2	Vorderingen groepsmaatschappijen	3.197	5.848
	Belastingen en premies sociale verzekering	2.728	11.738
5.3	Overige vorderingen	4.838	10.451
5.4	Overlopende activa	44.289	41.746
		57.382	72.708
6.0	Liquide middelen	38.010	80.071
Totaal van vlottende activa		98.763	156.195
TOTAAL VAN ACTIVA		6.174.114	6.678.529

Passiva

Bedragen x € 1.000		2023	2022
Eigen vermogen			
7.1	Herwaarderingsreserve	3.587.136	4.127.407
7.2	Andere wettelijke en statutaire reserves	106.126	144.818
7.3	Overige reserves	1.396.058	1.342.951
Totaal van groepsvermogen		5.089.320	5.615.176
Vorzieningen			
8.1	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	64.534	36.120
	Overige voorzieningen	2.067	1.898
Totaal van voorzieningen		66.601	38.017
Langlopende schulden			
	Schulden aan banken	924.026	941.474
9.1	Overige schulden	9.336	8.727
Totaal van langlopende schulden		933.362	950.201
Kortlopende schulden			
	Schulden aan banken	16.318	16.064
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12.297	4.871
10.1	Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.034	6.869
10.2	Overige schulden	6.973	10.044
10.3	Overlopende passiva	38.209	37.287
Totaal van kortlopende schulden		84.831	75.135
TOTAAL VAN PASSIVA		6.174.114	6.678.529

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023

Bedragen x € 1.000		2023	2022
11	Huuropbrengsten	203.441	195.868
	Opbrengsten servicecontracten	17.357	16.542
	Lasten servicecontracten	-15.593	-14.786
12	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-23.690	-20.823
13	Lasten onderhoudsactiviteiten	-81.699	-76.545
14	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.020	-27.277
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	91.796	72.979
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	63.707	93.479
	Toegerekende organisatiekosten	-2.008	-2.033
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-47.526	-76.956
	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14.173	14.489
15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-498.066	-596.885
16	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.823	-28.228
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-541.889	-625.113
	Opbrengst overige activiteiten	2.917	1.327
	Kosten overige activiteiten	-3.140	-1.730
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-223	-403
17	Overige organisatiekosten	-3.611	-375
	Kosten omtrent leefbaarheid	-3.744	-2.606
18	Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.196	2.370
19	Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.904	-38.437
	Totaal van financiële baten en lasten	-34.710	-36.067
	Totaal van resultaat voor belastingen	-478.208	-577.096
20	Belastingen	-14.122	-9.888
21	Resultaat deelnemingen	-33.528	-20.261
	NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	-525.856	-607.245

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2023 van de toegelaten instelling. De financiële gegevens van de toegelaten instelling zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de toegelaten instelling verwerkt.

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

Waarderingsgrondslagen

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van hun juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen

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

Belastingen

De toegelaten instelling is het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

Naar DAEB en niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2020 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2023

Vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	Totaal
	2023	2022	2023	2022		
Aanschafprijs	1.625.156	1.513.433	197.475	206.546	1.822.631	1.719.979
Cumulatieve waardeverminderingen	-36.357	-17.917	-12.807	-5.318	-49.164	-23.235
Cumulatieve waardevermeerderingen	3.776.498	4.328.763	352.478	407.813	4.128.976	4.736.577
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	5.365.297	5.824.279	537.146	609.041	5.902.443	6.433.321
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
Marktwaarde per 1 januari	5.365.297	5.824.279	537.146	609.041	5.902.443	6.433.321
					-	-
Mutaties in het boekjaar					-	-
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	79.381	98.879	-	1.120	79.381	99.999
Overboeking vastgoed van activa ten dienste van	-	-	-	6.210	-	6.210
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	60.023	35.881	17.326	6.775	77.349	42.656
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	-	-	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - aanschafprijs	-13.350	-20.151	-1.288	-23.900	-14.638	-44.051
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardeverminderingen	1.476	5.439	40	410	1.516	5.850
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardevermeerderingen	-35.881	-41.319	-1.959	-6.055	-37.840	-47.374
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - aanschafprijs	-	-2.133	-	-29	-	-2.162
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - waardevermeerderingen	-	-987	-	-627	-	-1.614
Waardeverminderingen	5.835	-23.879	2.041	-7.900	7.876	-31.779
Waardevermeerderingen	-462.610	-501.755	-41.390	-56.856	-504.000	-558.612
Sfeerovergangen - aanschafprijs	-643	-753	643	753	-	-
Sfeerovergangen - waardevermeerderingen	-4.993	-8.204	4.993	8.204	-	-
	-370.762	-458.982	-19.594	-71.895	-390.356	-530.877

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	Totaal
	2023	2022	2023	2022		
					-	-
Aanschafprijs	1.750.567	1.625.156	214.156	197.475	1.964.723	1.822.631
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.046	-36.357	-10.726	-12.807	-39.772	-49.164
Cumulatieve waardevermeerderingen	3.273.014	3.776.498	314.122	352.478	3.587.136	4.128.976
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	4.994.535	5.365.297	517.552	537.146	5.512.087	5.902.443
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	4.994.535	5.365.297	517.552	537.146	5.512.087	5.902.443

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Aanschafprijs	102.019	112.347
Cumulatieve waardeveranderingen	-38.375	-10.688
Boekwaarde per 1 januari onder aftrek van voorziening	63.644	101.659
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-36.120	-8.880
Boekwaarde per 1 januari voor aftrek van voorziening	99.764	110.539
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	95.042	85.894
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	3.776
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-80.723	-99.999
Waardeverandering	-42.592	-27.687
	-28.273	-38.015
Aanschafprijs	116.338	102.019
Cumulatieve waardeverminderingen	-80.967	-38.375
BOEKWAARDER PER 31 DECEMBER onder aftrek van voorziening	35.371	63.644
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-64.534	-36.120
BOEKWAARDER PER 31 DECEMBER aftrek van voorziening	99.905	99.764
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	99.905	99.764
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-64.534	-36.120
	35.371	63.644

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedragen x € 1.000				Activa in ontwikkeling ten dienste van de exploitatie			Totaal 2022
	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal 2023	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal 2022	
Aanschafprijs	19.905	14.853	34.758	26.757	10.070	1.620	38.447
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.122	-4.375	-5.497	-1.461	-2.799	-	-4.260
Boekwaarde per 1 januari	18.783	10.478	29.261	25.296	7.271	1.620	34.187
Mutaties in het boekjaar							
Oplevering Hoogte Kadijk 179 (correctie btw pro rata)	-	-	-	-1	-	1	-
Oplevering project BEST	-	-	-	-	3.397	-3.397	-
Herrubricering Turbinestraat naar Vastgoedbeleggingen	-	-	-	-7.128	-	-	-7.128
Oplveringen vanuit vastgoedbeleggingen i.o	1.342	-	1.342				
Herrubricering Wash & Go naar activa t.d.v.	205	-	205	275	-	-	275
Correctie overdrachtsbelasting Hoogte Kadijk	-577	-	-577				
Investerings	266	1.921	2.187	2	1.736	1.776	3.514
Afschrijvingen	-578	-2.629	-3.207	-579	-1.926	-	-2.505
Correctie afschrijvingen overdrachtsbelasting Hoogte Kadijk	48	-	48				
Herrubricering afschrijvingen Turbinestraat naar Vastgoedbeleggingen	-	-	-	918	-	-	918
Buitengebruikstelling:	-	-	-				
Aanschafwaarde volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	-49	-	-49	-	-350	-	-350
Afschrijvingen en afwaardering volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	15	-	15	-	350	-	350
	672	-708	-36	-6.513	3.207	-1.620	-4.926
Boekwaarde per 31 december	19.455	9.770	29.225	18.783	10.478	0	29.261
Aanschafprijs	21.092	16.774	37.865	19.905	14.853	0	34.758
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.637	-7.004	-8.640	-1.122	-4.375	-	-5.497
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	19.455	9.770	29.225	18.783	10.478	0	29.261

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.

In 2018 zijn De Key en SBHK (Stichting Beheer Hoogte Kadijk) gefuseerd. De Key stelde zich op het standpunt dat de fusievrijstelling van de Wet Belastingen Rechtsverkeer (overdrachtsbelasting) van toepassing was. De inspecteur stelde zich op het standpunt dat de vrijstelling niet van toepassing was en dat sprake was van een belaste levering voor de overdrachtsbelasting.

De Key heeft destijds de overdrachtsbelasting betaald en is een procedure gestart. Uiteindelijk heeft het gerechtshof Amsterdam op 23 mei 2023 uitspraak gedaan en De Key in het gelijk gesteld. De Belastingdienst is niet in cassatie gegaan en heeft de betaalde overdrachtsbelasting vermeerderd met rente terugbetaald ad € 0,608 miljoen. Wij

hebben deze terugbetaalde overdrachtsbelasting enerzijds verwerkt als zijnde een vermindering op de boekwaarde van het pand ter hoogte van € 0,577 miljoen en het restant van € 48.000 als bate in de afschrijvingslasten verantwoord om de afschrijvingen van de afgelopen jaren hiermee terug te draaien.

Financiële vaste activa

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

<i>Bedragen x € 1.000</i>	3.1 Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	3.2 Andere deelnemingen	3.3 Latente belasting- vordering	3.4 Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2023	450.579	4.073	35.258	956	490.866
Mutaties in het boekjaar					
Vrijval / aflossingen	-	-	-8.205	-	-8.205
Dividenduitkering	-15.000	-	-	-	-15.000
Resultaat deelnemingen	-34.486	958	-	-	-33.528
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2023	401.093	5.031	27.053	956	434.133

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Vestigings- plaats	Aandeel	2023	2022
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%	401.093	450.579
			401.093	450.579

3.2 Andere deelnemingen

	Vestigings- plaats	Aandeel	2023	2022
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	36,99%	4.785	3.827
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	1)	15	15
			5.031	4.073

4.1 Overige voorraden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Kosten grond- en ontwikkelposities	3.170	3.543
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-	-373
Onderhoudsmaterialen	201	247
	3.371	3.417

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	2023	2022
Huurdebiteuren	4.985	5.472
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-2.655	-2.547
	2.330	2.925

5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Lieven de Stad B.V.	3.197	5.802
Driedee B.V.	-	1
De Principaal B.V.	-	21
Monumenten De Key B.V.	-	25
	3.197	5.848

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% (2022: 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	2023	2022
Debiteuren	2.866	1.654
Overige vorderingen	1.972	8.797
	4.838	10.451

5.4 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	541	638
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VVE's	43.714	41.025
Overig	34	83
	44.289	41.746

6.0 Liquide middelen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Vrij opneembare banktegoeden	38.010	80.071
	38.010	80.071

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Herwaarderings- reserve	Andere wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2023	4.127.407	144.818	1.342.951	5.615.176
Mutaties in het boekjaar				
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	-37.774	-1.192	38.966	-0
Resultaat boekjaar	-502.497	-37.500	14.141	-525.856
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2023	3.587.136	106.126	1.396.057	5.089.320

Aansluiting geconsolideerd eigen vermogen met het enkelvoudige eigen vermogen:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Eigen vermogen volgens geconsolideerde balans	5.089.320	5.658.821
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-	-43.645
Eigen vermogen volgens enkelvoudige balans	5.089.320	5.615.176
Netto resultaat volgens geconsolideerde winst- en verliesrekening	-525.856	-606.142
Resultaat van in consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-	-1.102
Netto resultaat volgens enkelvoudige winst- en verliesrekening	-525.856	-607.245

In 2022 werd het verschil tussen het eigen vermogen en het resultaat van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening 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 2022. In 2023 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden en heeft Woonstichting Lieven de Key zich terug getrokken als enig bestuurder van Stichting Loods 6. Vanaf dat moment is er geen beleidsbepalende invloed meer en behoort Loods 6 niet meer tot de consolidatiekring. In 2023 is hiermee ook geen verschil tussen het eigen vermogen en het resultaat van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening.

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 € 106,1 miljoen (2022: € 144,8 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	2023	2022
Stand per 1 januari	1.342.951	1.310.520
Resultaat boekjaar	14.141	-20.566
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvesteringen	38.966	52.997
Stand per 31 december	1.396.058	1.342.951

Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2023 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. De jaarrekening is opgesteld met in achtname van het voorstel tot resultaatbestemming:

Van het resultaat boekjaar ad +/- € 525,9 miljoen wordt voorgesteld € 502,4 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen, € 37,5 miljoen ten laste van de wettelijke en statutaire reserves te brengen en € 14,1 miljoen te voegen aan de overige reserves.

Beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal € 3,6 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 4,1 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 3,4 miljard (2022: € 3,1 miljard) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen 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 onrendabele investeringen en herstructureringen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Stand per 1 januari	36.120	8.880
Stand per 1 januari	36.120	8.880
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	36.362	29.245
Onttrekkingen	-7.948	-2.005
Stand per 31 december	64.534	36.120
Looptijd < 1 jaar	29.176	-
Looptijd > 1 jaar	35.358	36.120

9.1 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Stand per 1 januari	8.727	7.329
Mutaties in het boekjaar		
Vermeerdering waarborgsommen	1.103	1.768
Vermindering waarborgsommen	-494	-370
Stand per 31 december	9.336	8.727

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	2023	2022
Omzetbelasting	9.418	6.861
Loonheffing	1.306	-
Pensioenpremie	310	8
	11.034	6.869

10.2 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Nog te betalen belastingen OZB en Waterschapslasten	1.797	2.075
Nog te betalen bedragen projecten	3.771	4.576
Nog te betalen kosten	1.405	3.393
	6.973	10.044

10.3 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Niet vervallen rente op geldleningen	11.647	11.876
Vooruitontvangen huur	18.437	18.579
Te verrekenen met bewoners	6.886	5.449
Vakantiegeld en -dagen	1.239	1.383
	38.209	37.287

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 2023

11 Huuropbrengsten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Netto huren DAEB	183.360	177.400
Netto huren niet-DAEB	26.287	26.101
	209.647	203.502
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-3.714	-5.108
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid niet-DAEB	-2.492	-2.526
	203.441	195.868

12 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Directe kosten verhuur en beheer	2.624	2.504
Toegerekende organisatiekosten	21.066	18.319
	23.690	20.823

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Planmatig onderhoud	21.854	21.690
Planmatig onderhoud Bijdrage VvE's	9.991	10.339
Contractonderhoud	8.278	8.654
Mutatieonderhoud	12.369	9.395
Reparatie- / klachtenonderhoud	18.494	14.056
Toegerekende organisatiekosten	10.713	12.411
	81.699	76.545

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	804	497
Verhuurderheffing	-	14.913
Erfpacht	1.130	1.492
Verzekeringen	2.052	2.162
Belastingen	10.075	8.247
Overige	-6.041	-35
	8.020	27.277

15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-458.790	-535.114
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-39.276	-61.771
	-498.066	-596.885

16 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-43.152	-27.687
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-	-373
Overige waardeveranderingen	-671	-168
	-43.823	-28.228

17 Overige organisatiekosten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2023	2022
Lonen en salarissen	28.369	27.161
Uitzendkrachten, inleen etcetera	6.011	4.501
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2.042	1.627
Juridische kosten	236	498
Huisvestingskosten	973	960
Automatiseringskosten	2.685	2.775
Advieskosten	4.153	4.660
Kantoorkosten	684	829
Vervoerskosten	998	842
Verhuurskosten	797	553
Overige algemene kosten	883	682
Administratie tarief servicekosten	-392	-333
Dekking huismeester	-1.095	-598
Dekking overig	-1.691	-2.038
Diverse opbrengsten	-619	-834
	44.034	41.285

Organisatiekosten toegerekend aan:

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Totale organisatiekosten	44.034	41.285
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-21.066	-18.319
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-10.713	-12.411
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-2.008	-2.033
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-1.554	-1.408
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-6.211	-7.045
	2.481	70
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia - Agio	-345	-343
WSW-Obligohoeffing en bijdrageheffing Aw	1.475	649
	3.611	375

18 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Andere rentebaten	2.196	2.370
	2.196	2.370

19 Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Rentelasten	-36.690	-38.195
Soortgelijke kosten	-214	-242
	-36.904	-38.437

20 Belastingen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Acute belastinglast	7.007	3.275
Mutaties tijdelijke verschillen	8.205	6.613
Correcties voorgaande periode	-1.090	-
	14.122	9.888

21 Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Lieven de Stad B.V.	-34.486	-19.505
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	958	-756
	-33.528	-20.261

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	2023	2022
Salarissen	20.642	19.743
Sociale lasten	3.330	3.126
Pensioenen	2.596	2.544
Overige personeelskosten	1.801	1.748
	28.369	27.161

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 350 (2022: 339). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is onder te verdelen naar verschillende afdelingen:

Gemiddeld aantal werknemers	2023	2022
Directie en staf	33	34
Financiën & Bedrijfsvoering	68	71
Wonen	198	184
Vastgoed	51	50
	350	339

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 2023 € 223.000,-. 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 2021). 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 2023).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functie vervulling.

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 2023 is er sprake van een optische overschrijding. Het betreft geen feitelijke overschrijding. Op grond van artikel 3 van de Uitvoeringsregeling WNT zijn componenten toegerekend aan eerdere jaren. Dit betreft de afkoopsom van niet-

opgenomen verlofrechten. Met de toerekening aan eerdere kalenderjaren, valt de bezoldiging van de betreffende kalenderjaren binnen de van toepassing zijnde bezoldigingsmaxima.

1.a Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking van de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	A.J.				
	K. Verdooren	van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersma	R. Straver
Functiegegevens	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed	Directeur Wonen
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/08	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/12 - 31/12
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	191.588	157.198	179.721	179.543	14.957
Beloningen betaalbaar op termijn	21.219	14.131	21.215	21.175	1.768
Subtotaal	212.807	171.329	200.936	200.718	16.725
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	223.000	148.463	223.000	223.000	18.940
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING 2023	212.807	171.329	200.936	200.718	16.725
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	[Toelichting]	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.

Toelichting: er is sprake van een optische overschrijding van € 22.866. Dit betreft de afkoopsom van niet-opgenomen verlofrechten. Het volledige bedrag kan worden toegerekend aan voorgaande kalenderjaren op grond van artikel 3 lid 2 Uitvoeringsregeling WNT en leidt niet tot een overschrijding in de betreffende jaren.

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.

1.b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Bedragen x € 1	R. Straver
Functiegegevens	Directeur Wonen
Aanvang en einde functievervulling in 2023	19/04 - 30/11
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	8
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	856
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maxium uurtarief in het kalenderjaar	212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	207.930
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	181.472
Bezoldiging (alle bedragen exclusief BTW)	
Bezoldiging in de betreffende periode	108.480
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	108.480
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING 2023	108.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H.M. Amman	R.T. Kervezee	J.D.Hooi	R. Nurmohamed	K. Lammers	E. Stomphorst
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	26.760	17.840	17.840	17.840	17.840	17.840
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300	22.300	22.300
-/- 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	26.760	17.840	17.840	17.840	17.840	17.840
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	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.

Transacties met verbonden partijen

Voor toelichting op transacties met verbonden partijen wordt verwezen naar de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Hybride scheiding

De Raad van State heeft begin maart uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. De goedkeuring die de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2017 aan ons heeft verleend, wordt door deze uitspraak teruggedraaid. Door deze uitspraak gaat de Aw nadenken over de verschillende oplossingen. De Aw heeft hier 24 weken de tijd voor (tot en met augustus 2024). Wij gaan vanzelfsprekend met de Aw in gesprek om tot een goede oplossing te komen. Wij hebben (samen met andere belanghebbenden) 6 maanden uitstel aangevraagd en ontvangen van ILT/AW (dus tot jan 2025).

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.

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 2023 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	DAEB 2022	niet-DAEB 2022
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.994.536	-	5.365.297	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	517.552	-0	537.146
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	96.612	3.293	98.382	1.381
	5.091.148	520.845	5.463.680	538.527
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.221	4	29.261	0
			-	-
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	911.753	401.092	975.427	450.578
Vordering op groepsmaatschappijen	29.000	-	29.000	-
Andere deelnemingen	-	5.031	-	4.073
Latente belastingvorderingen	24.358	2.694	31.270	3.988
Overige vorderingen	-0	957	-0	957
	965.111	409.774	1.035.697	459.596
Totaal van vaste activa	6.085.480	930.623	6.528.638	998.123
Vlottende activa				
Vorraden				
Overige voorraden	160	3.211	217	3.200
	160	3.211	217	3.200
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.402	928	2.213	712
Vorderingen groepsmaatschappijen	-	9.654	10.222	-373
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.718	-	14.625	-
Overige vorderingen	4.794	44	10.279	172
Overlopende activa	41.532	2.771	39.391	2.359
	58.446	13.397	76.730	2.869
Liquide middelen	28.657	9.354	66.663	13.408
Totaal van vlottende activa	87.263	25.962	143.609	19.477
TOTAAL VAN ACTIVA	6.172.743	956.584	6.672.247	1.017.600

x € 1.000	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	DAEB 2022	niet-DAEB 2022
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	3.273.014	314.123	3.774.961	352.447
Andere wettelijke en statutaire reserves	420.249	106.126	497.264	144.818
Overige reserves	1.396.058	491.504	1.342.951	478.163
Totaal van eigen vermogen	5.089.321	911.753	5.615.176	975.427
Vorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	64.534	-	36.120	-
Voorziening deelnemingen	-	-	-	-
Overige voorzieningen	1.941	125	1.790	108
Totaal van voorzieningen	66.475	125	37.909	108
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	924.026	-	941.474	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	29.000	-	29.000
Overige schulden	6.404	2.932	5.942	2.785
Totaal van langlopende schulden	930.430	31.932	947.416	31.785
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	16.318	-	16.064	-
Schulden aan leveranciers	10.876	1.420	4.699	172
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.457	-	-	4.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.335	8.689	5.984	3.772
Overige schulden	6.808	165	9.675	369
Overlopende passiva	35.723	2.500	35.324	1.967
Totaal van kortlopende schulden	86.517	12.774	71.746	10.280
TOTAAL VAN PASSIVA	6.172.743	956.584	6.672.247	1.017.600

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2023

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2023	niet-DAEB 2023	DAEB 2022	niet-DAEB 2022
Huuropbrengsten	179.646	23.795	172.293	23.575
Opbrengsten servicecontracten	15.869	1.488	15.688	854
Lasten servicecontracten	-14.497	-1.096	-13.708	-1.079
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-21.664	-2.025	-19.292	-1.531
Lasten onderhoudsactiviteiten	-74.409	-7.290	-70.104	-6.441
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.480	-1.539	-25.617	-1.659
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.465	13.332	59.260	13.719
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	79.026	18.062	86.566	38.399
Toegerekende organisatiekosten	-1.807	-201	-1.890	-143
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-63.888	-17.018	-71.421	-37.020
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.331	843	13.254	1.235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-458.790	-39.276	-535.114	-61.771
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.823	-1	-28.223	-5
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-502.612	-39.277	-563.337	-61.776
Opbrengst overige activiteiten	2.764	153	1.293	34
Kosten overige activiteiten	-3.143	-	-1.713	-18
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-381	153	-419	16
Overige organisatiekosten	-3.184	-427	-248	-127
Kosten van leefbaarheid	-3.302	-439	-2.391	-215
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.404	393	3.084	512
Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.901	-605	-38.354	-1.309
Totaal van financiële baten en lasten	-34.497	-212	-35.270	-797
Totaal van resultaat voor belastingen	-452.179	-26.026	-529.152	-47.945
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-10.003	-4.120	-8.999	-888
Resultaat deelneming	-63.674	-33.528	-69.093	-20.261
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	-525.856	-63.674	-607.245	-69.093

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2023

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	175.896	25.392	181.945	22.435
Vergoedingen	13.797	1.000	15.642	791
Overige bedrijfsontvangsten	5.980	-198	1.687	431
Ontvangen interest	1.166	209	1.331	450
Saldo ingaande kasstromen	196.839	26.403	200.605	24.106
Erfpacht	-971	-153	-839	-686
Betalingen aan werknemers	-27.620	-	-27.719	-
Onderhoudsuitgaven	-58.530	-6.332	-58.962	-5.431
Overige bedrijfsuitgaven	-40.929	-6.081	-32.560	-4.809
Betaalde interest	-38.489	-590	-39.117	-1.295
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.474	-	-649	-
Verhuurderheffing	-	-	296	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.568	-215	-977	-108
Vennootschapsbelasting	2.928	-1.221	3.673	-4.878
Saldo uitgaande kasstromen	-166.653	-14.592	-156.854	-17.207
Kasstroom uit operationele activiteiten	30.186	11.811	43.752	6.899
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	81.356	18.500	87.457	38.375
Verkoopontvangsten grond ¹⁾	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	81.356	18.500	87.457	38.375
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-43.025	-4.568	-68.185	-142
Verbeteruitgaven	-48.194	-14.033	-29.099	-4.980
Aankoop	-54.836	-21.374	-30.755	-20.913
Sloopuitgaven	-431	-91	-	-
Investerings overig	-3.224	-292	-5.791	-866
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-149.710	-40.358	-133.830	-26.901
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-68.354	-21.858	-46.373	11.475
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	19.000	-	20.000
Ontvangsten overig	14.000	240	34.000	250
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-8	-2	-2
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	14.000	19.232	33.998	20.248
Kasstroom uit (des)investerings	-54.354	-2.626	-12.375	31.722

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-16.847	-	-15.428	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-14.000	-	-34.000
Kasstroom uit financieringsuitgaven	-16.847	-14.000	-15.428	-34.000
Toename (afname) van geldmiddelen	-41.014	-4.814	15.949	4.621
Wijziging kortgeld	3.008	760	-4.559	4.559
Aansluiting geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari	66.663	13.408	55.272	4.228
Liquide middelen per 31 december	28.657	9.354	66.663	13.408
Mutatie geldmiddelen	-38.006	-4.054	11.391	9.180

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, 18 juni 2024

Opgemaakt door het bestuur:

Karin Verdooren

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

H.M. Amman

S.J. Spierenburg

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 2023

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 2023 en van het resultaat over 2023, 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 2023 van Woonstichting Lieven de Key (de toegelaten instelling) te Amsterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de toegelaten instelling zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).



Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de 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 gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 60 miljoen
- 1% van totale activa

Groepscontrole

- 99% van totale activa
- 99% van opbrengsten

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

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

Oordeel

Goedkeurend



Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 60 miljoen (2022: EUR 73 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 4,6 miljoen (2022: EUR 4,5 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 2023.

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 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,23 miljoen, 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 ten aanzien van risico's op 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 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 gedrags- en integriteitscode, 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 tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het uitvoeren van een data-analyse op betalingen gerelateerd aan vastgoed-gerelateerde inkopen.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

— Woningwet.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de 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 en niet-naleven van wet- en regelgeving, 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'.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

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;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;
- 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;

- 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.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 5.901 miljoen. Dat komt neer op 96% 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 voor de woningportefeuille. 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 bijzondere omstandigheden (beklemmingen) 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 van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten 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 vastgoedwaarderings-specialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderings-experts; 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 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:
 - 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 overdrachtkosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurlast is vervangen door de streefhuurlast (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren-onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - 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 inkoop

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 2023 EUR 62,5 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 75,8 miljoen aan onderhoud, EUR 53,8 miljoen aan nieuwbouw en EUR 41,2 miljoen aan aankoop. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkoop onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in een risico op mogelijke fraude door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.



Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 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 2023 in acht genomen.

Amstelveen, 18 juni 2024

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA



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 2023 in acht genomen.

Amstelveen, 18 juni 2024

KPMG Accountants N.V.

H.D. Grönloh RA

Colofon

Uitgave

Woonstichting
Lieven de Key 2024

Redactie

Lieven de Key

Eindredactie verslagdeel

Christine van Eerd

Vormgeving

studio de Ronners

Woonstichting Lieven de Key

Hoogte Kadijk 179 020 621 43 33
1018 BK Amsterdam lievendekey.nl

Lieven de Key