

Jaarverslag

We blikken
terug op 2024,



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 2024	10
1.3 Afspraken met gemeenten en rijk	10
1.4 Overleg met bewoners en woningzoekenden	12
<hr/>	
2 Onze bewoners	15
2.1 Nieuwe verhuringen	15
2.2 Sociale verhuringen en passend toewijzen	16
2.3 Huisvesting doelgroepen	18
2.4 Huisvesting kwetsbare doelgroepen	18
2.5 Speciale regelingen	18
2.6 Huuraanpassing	18
2.7 Huurachterstanden	20
2.8 Overlast	21
2.9 Woonfraude	21
<hr/>	
3 Onze dienstverlening	23
3.1 Kwaliteit van dienstverlening	23
3.2 Kwaliteit in buurten en wijken	25
3.3 Van klacht naar klant	27
3.4 Geschillen en rechtszaken	27
<hr/>	
4 Onze woningen	30
4.1 Verloop binnen het bezit	30
4.2 Nieuwbouw en transformatie	31
4.3 Verbeterprojecten	33
4.4 Onderhoud	34
4.5 Veilig, gezond en duurzaam wonen	34
4.6 Verkoop	36
<hr/>	
5 Onze organisatie	38
5.1 Werken aan onze organisatie	38
5.2 Kerncijfers organisatie	40
5.3 Digitale ontwikkeling	41
5.4 Integriteit	42
5.5 Privacybeleid	42
5.6 Informatiebeveiliging en cybersecurity	42

5.7 Informatie over onderzoek en ontwikkeling	43
5.8 Verslag van de ondernemingsraad	43
<hr/>	
6 Financiële continuïteit	47
6.1 Uitgangspunten financieel beleid	47
6.2 Uitwerking financiële sturing in 2024	47
6.3 Gerealiseerd rendement	49
6.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde	50
6.5 Financiële kengetallen	51
6.6 Financieel beleid voor prestatieafspraken	52
6.7 Toekomstverwachtingen	53
6.8 Risico's voor de financiële positie	54
6.9 Risico's bij financiële verslaggeving	56
<hr/>	
7 Goed bestuur	58
7.1 Governance	58
7.2 Risicomanagement	59
7.3 Verbeteringen in het risicomanagementsysteem	60
7.4 Voornaamste strategische risico's en onzekerheden	61
7.5 Wet- en regelgeving	62
7.6 Interne auditfunctie	63
<hr/>	
8 Verbindingen	65
8.1 Afbouw risico's in de verbindingen	65
8.2 Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen	65
8.3 Waardering en risico's	66
8.4 Deelnemingen en verbindingen	66
8.5 Verklaring bestuur	67
<hr/>	
9 Verslag van de raad van commissarissen	69
9.1 Spannende tijden voor de sector	69
9.2 Samenstelling raad van commissarissen	70
9.3 Kaders en informatievoorziening	71
9.4 Werkwijze en overlegstructuur	72
9.5 Kwaliteit van de raad van commissarissen	73
9.6 Werkgeversrol bestuurder	74
9.7 Verantwoording honorering RvC en bestuurder	74
<hr/>	
Jaarrekening 2024	75
<hr/>	

Bestuurs- verslag 2024,

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 is integraal onderdeel van het bestuursverslag (conform artikel 36a Woningwet).

Voorwoord

Starten en wonen sinds 1886. Dat is de titel van de koers die we in 2024 hebben vastgesteld. Gedurende dat jaar hebben we volop ingezet om de hoofdkeuzes die daarin zijn benoemd concreet inhoud te geven. Dit deden we in lijn met de nieuwe Amsterdamse prestatieafspraken. We hebben oog voor woonstarters én voor mensen die al langer bij ons huren. Zo dragen we bij aan een ongedeelde, dynamische stad.

Woonconcepten voor woonstarters

Voor Lieve de Key is huisvesting van jongeren nog steeds zeer belangrijk. Er is een enorme vraag naar betaalbare woningen voor deze woonstarters. Onze inzet beperkt zich niet tot de stenen: voor onze nieuwbouw ontwikkelen we woonconcepten die stimuleren tot het vormen van een community.

Een mooi voorbeeld daarvan is Stepstone. Deze ranke woontoren won de Zuiderkerprijs 2024 onder andere vanwege de goed doordachte gemeenschappelijke ruimtes. Daardoor is het gebouw niet alleen architectonisch, maar ook sociaal waardevol. Stepstone maakt de Zuidas toegankelijk voor een bredere bevolkingsgroep. Wij zien deze prijs als een stimulans om nog veel meer goede woongebouwen voor woonstarters te ontwikkelen.

Duurzaamheid en veerkracht

In onze koers ligt meer dan voorheen de nadruk op de bestaande woningen. Met onze schilaanpak werken we bij vrijwel al onze woningen de EFG-labels weg. Daarmee verlagen we de woonlasten van onze bewoners en leveren we een bijdrage aan het klimaat. In totaal hebben we dit in 2024 in bijna 1300 woningen in 52 complexen gedaan.

We investeren ook in renovatie. Een in het oog springend project is De Punt in Amsterdam Noord, waar we alle 348 woningen in oude glorie hebben hersteld en toekomstbestendig gemaakt. Eind 2024 was het bijna klaar en voorjaar van 2025 vierden we de afronding

samen met oude en nieuwe buurtbewoners. Met een aangepaste verhuurstrategie dragen we bij aan de sociale cohesie in een veerkrachtige buurt.

Dienstverlening en klanttevredenheid

De ambities uit onze koers vragen om een stevige organisatie met veel aandacht voor onze dienstverlening. In 2024 hebben we een flinke slag kunnen maken, waardoor bewoners zich gehoord en gewaardeerd voelen. Deze verbeteringen hangen samen met onze organisatieaanpassing, waarbij rollen en verantwoordelijkheden duidelijker zijn. Bevlogen nieuwe leden in het directieteam brachten energie en elan.

De resultaten van het harde werken aan verbetering van de dienstverlening zagen we terug in de klanttevredenheid. En in onze ranking bij de Aedes benchmark. Na jarenlang een C, scoorden we nu een B. En dat is niet slecht voor een grootstedelijke woningcorporatie. We zijn trots op de verbeteringen, maar er blijft werk aan de winkel.

Bouwen aan begrip

Huurderskoepel Arcade en onze bewonerscommissies zorgen dat we oog houden voor de belangen van onze bewoners. Ik ben blij dat de samenwerking en het vertrouwen is verbeterd. In sommige buurten hebben activistische huurders ons extra scherp bij de les gehouden. Met succes. Door blijvend met elkaar in gesprek te gaan, vinden we toenadering en bouwen we aan onderling begrip. Kritische bewoners bieden ons waardevolle perspectieven, ook als we het niet eens zijn.

De vijf hoofdkeuzes uit onze koers:

We bouwen voor woonstarters in ons werkgebied

We hebben oog voor de veerkracht in buurten

We houden woningen betaalbaar en maken ze toekomstbestendig

We stimuleren beschikbaarheid en doorstroming

We staan voor goede dienstverlening aan en samenwerking met onze bewoners

We werken aan uitdagende opgaven en ambities. Dat is niet altijd makkelijk. We hebben het afgelopen jaar te maken gehad met geweldsincidenten en explosies. Dit heeft een enorme impact op de getroffen bewoners, op de buurten en op onze collega's. Samen met gemeente en andere corporaties werken we aan manieren om de veiligheid te verbeteren.

Recente ontwikkelingen

In de Voorjaarsnota 2025 spraken de coalitiepartijen af de sociale huren te bevriezen voor zowel 2025 als 2026. Dit plan stuitte echter direct op stevige bezwaren van diverse politieke partijen en betrokken organisaties. Zij waarschuwden dat een tweejarige huurbevriezing zonder passende compensatie, ingrijpende gevolgen zou hebben voor zowel woningzoekenden als huidige bewoners. Na de val van het kabinet op 3 juni besloot minister Keijzer het voorstel niet in te dienen, met verwijzing naar het negatieve advies van de Raad van State, de politieke ontwikkelingen en de noodzaak om rust en voortgang te waarborgen in de volkshuisvesting. Lieven de Key betreurt dat bewoners valse hoop is gegeven. Tegelijkertijd zijn we vanuit het belang van de volkshuisvesting opgelucht dat de huurbevriezing niet doorgaat. Dankzij deze beslissing blijven investeringen in nieuwbouw en verduurzaming mogelijk.

Samen doorgaan

Ondanks de spanningen in de wereld die ook hun weerslag hadden in de Amsterdamse samenleving, hebben we afgelopen jaar goede voortgang geboekt op onze maatschappelijke doelen. Onze financiële continuïteit is daarvoor van groot belang. Uit dit jaarverslag blijkt dat Lieven de Key financieel gezond is. We zullen er alles aan doen om te zorgen dat dit ook zo blijft. Want er staat ons nog veel te doen.

Ik ben vol vertrouwen dat we met de ingezette koers goed op weg zijn richting een ongedeelde, toekomstbestendige en inclusieve stad. Ik wil alle collega's en onze samenwerkingspartners bedanken voor hun enorme bijdrage daaraan in het afgelopen jaar.

Karin Verdooren,
algemeen directeur-bestuurder

18 juni 2025

“We zijn trots op de verbeteringen, maar er blijft werk aan de winkel”

1

Starten en wonen

Starten en wonen

Onze droom is een ongedeelde, dynamische stad waar mensen zich thuis voelen. Dit jaar hebben we onze koers Starten en wonen sinds 1868 en de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. Hoewel we ons nog steeds inzetten voor een betere slaagkans voor woonstarters, investeren we steeds meer in het toekomstbestendig maken van onze bestaande woningen. Dat doen we samen met onze bewoners en partners.

1.1 Missie en volkshuisvestelijke doelen

Missie

Lieven de Key heeft als missie om woonstarters een kans te geven op de Amsterdamse woningmarkt en al onze bewoners een betaalbaar thuis te bieden. We maken starten en wonen in een ongedeelde en dynamische stad mogelijk voor huidige en toekomstige generaties. We bevorderen de beschikbaarheid van woningen voor woonstarters en andere woningzoekenden door de doorstroming zoveel mogelijk te stimuleren.

Volkshuisvestelijke doelen

In een ongedeelde, dynamische stad is ruimte voor alle doelgroepen om te kunnen wonen en gebruik te maken van de mogelijkheden die een stad te bieden heeft. De stad is voortdurend in ontwikkeling, ook op het gebied van wonen. Jongeren komen naar de stad om te leren en te werken, of zetten vanuit hun ouderlijk huis in Amsterdam de eerste stap naar een eigen wooncarrière. Zij geven iets wezenlijks terug aan de dynamische stad en vormen het (toekomstig) arbeidspotentieel. Tegelijkertijd dragen jongeren dagelijks bij aan de levendigheid van de stad, omdat ze intensief gebruikmaken van voorzieningen in de stad, op alle momenten van de dag.

We dragen bij aan een ongedeelde, dynamische stad door nieuwe woningen te bouwen en toe te wijzen aan woonstarters. Zo geven we jongeren de kans om hun eerste stappen te zetten op de Amsterdamse woningmarkt.

We zorgen daarnaast voor een plek waar al onze bewoners zich thuis voelen. Daarom werken we aan betaalbare, toekomstbestendige woningen. En dragen we bij aan de veerkracht van buurten. Voor onze huidige en toekomstige bewoners en voor de stad waarin we werken. Dat vraagt onder andere om een geschikte woning met een passende huur voor al onze nieuwe bewoners en een contractvorm passend bij de levensfase of situatie van het huishouden.

We bouwen

Afgelopen jaar voegden we 216 woningen toe voor woonstarters. Dit zijn woningen in Stepstone, een woontoren met sociale huurwoningen voor jongeren aan de Zuidas. De bewoners creëren een levendige gemeenschap en dragen zo bij aan de transitie van kantorenlocatie naar een wijk waar werken, wonen en leven samenkomen. De bijzondere architectuur van Stepstone won in 2024 de Zuiderkerkprijs en is genomineerd voor de Amsterdamse Architectuurprijs 2025.

We vinden het belangrijk goede en betaalbare woningen te blijven bieden. Daarbij kijken we naar onze huidige bewoners én hebben we ook oog voor toekomstige generaties. We streven naar een ongedeelde stad met ruimte voor alle doelgroepen. Bij sloop en nieuwbouw bouwen we niet alleen woningen voor woonstarters. We bouwen ook woningen die aansluiten bij de behoeften van mensen die daar al woonden. We kijken goed wat het gebouw, maar ook wat de buurt nodig heeft.

We verduurzamen

We zetten meer dan ooit in op duurzaamheid. We verbeteren de isolatie en ventilatie van onze bestaande woningen zodat bewoners er prettiger kunnen wonen. Dit noemen we onze schilaanpak. In totaal hebben we dit in 2024 in bijna 1300 woningen in 52 complexen gedaan. Begin 2025 zijn we gestart met het gasloos maken van circa 600 woningen in de K-Buurt Midden in Amsterdam Zuidoost. Met ons riothermieproject in Amsterdam Noord gaan we op een bijzondere manier verduurzamen: door warmte te winnen uit het riool kunnen we woningen duurzaam verwarmen. We zijn volop bezig met de voorbereidingen, nadat in 2023 70% van de bewoners akkoord is gegaan.

En werken samen

Tijdens ons jaarlijkse stakeholdersevent Liever Amsterdam gingen we met onze bewoners en partners in gesprek over verduurzaming. Samen voerden we gesprekken over woongenot, het belang van communicatie en onderlinge samenwerking. Ook gingen we samen met leden van bewonerscommissies, Arcade en van de RvC aan tafel. Zo konden we 70 bewoners

persoonlijk bedanken voor hun inzet. Dit soort momenten onderstrepen het belang van een hechte samenwerking.

Aan veerkrachtige buurten

De komende jaren geven we extra veel aandacht aan het thuisgevoel van onze bewoners en de veerkracht van buurten. Daarbij werken we samen met onze partners in de stad. Want invulling geven aan onze droom kunnen we niet alleen. We hebben al veel kennis en ervaring opgedaan met woonconcepten in onze nieuwbouw. Deze kennis willen we breder inzetten in onze buurten waar de veerkracht onder druk staat. We zijn gestart met een pilotproject in de Kleine Wereld in Amsterdam Noord waar we samen met het stadsdeel een aanpak op maat uitvoeren. Er zijn acties uitgezet om de complexen veiliger en meer leefbaar te maken, zoals het aanbrengen van intercomsystemen.

Aan betere dienstverlening

Het afgelopen jaar hebben we ook hard gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening en dat zien we terug in de resultaten. De bewonerstevredenheid is toegenomen: we zien mooie resultaten in de Aedes-benchmark 2024 (KWH). Bewoners geven aan meer tevreden te zijn over onze dienstverlening. Het huurdersoordeel ging van C naar B.

Met een wendbare organisatie

Om onze langetermijndoelen te realiseren, hebben we een organisatie nodig die flexibel inspeelt op de uitdagingen van morgen. Begin 2024 onderzochten we daarom hoe we de organisatie als geheel nog beter kunnen laten werken. De uitkomst was een nieuw organisatieplan, dat zowel de inrichting als de cultuur van onze organisatie verbetert. Een organisatie met heldere taken en rollen, goede processen en aandacht voor elkaar. Lieven de Key wil dat iedereen de kans krijgt om zich te ontwikkelen. Sinds 1 december werken we bij Wonen en Financiën & Bedrijfsvoering op basis van de nieuwe organisatiestructuur. Staf en Vastgoed volgen in 2025. Deze organisatieontwikkeling had veel impact op onze collega's. Er is hard aan gewerkt, terwijl het reguliere werk gewoon doorging.

1.2 Keuzes in 2024

In 2024 hebben we onze koers vastgesteld. Het streven naar een ongedeelde, dynamische stad is vervolgens verder uitgewerkt in onze portefeuillestrategie en ons woonbeleid. De portefeuillestrategie bevat de vertaling van de koers naar onze vastgoedopgave. Hierbij zetten we de verandering door die afgelopen tijd in gang is gezet: we kiezen er nadrukkelijk voor om komende jaren meer te investeren in onze bestaande woningvoorraad, zodat onze woningen veilig, comfortabel, toekomstbestendig en betaalbaar blijven. Daarnaast houden we wat betreft nieuwbouw een hoog ambitieniveau om woonstarters een kans te geven op de Amsterdamse woningmarkt.

Waar de portefeuillestrategie zich richt op het vastgoed, gaat het woonbeleid over de manier waarop Lieven

de Key de doelgroepen (nieuwe en huidige) zo passend mogelijk wil huisvesten. Met ons vernieuwde woonbeleid helpen we onze nieuwe bewoners aan een geschikte woning die past bij hun leefsituatie met een passende huur. Zo dragen we ook bij aan gemengde complexen en de veerkracht van buurten. We bevorderen de beschikbaarheid van woningen voor woonstarters en andere woningzoekenden door de doorstroming zo veel mogelijk te stimuleren. We richten ons hierbij op middelen die informatief, faciliterend en/of stimulerend van aard zijn, in samenwerking met onze samenwerkingspartners in de stad. We helpen bewoners aan een andere, meer bij hun situatie passende woning. Daarbij combineren we regelingen als Van Hoog naar Laag, van Groot naar Beter met een nog te ontwikkelen eigen maatwerk aanpak van Lieven de Key.

1.3 Afspraken met gemeenten en rijk

Lieven de Key heeft bezit in twee gemeenten: Amsterdam en Diemen. Daarnaast realiseren we op dit moment in de gemeente Ouder-Amstel, op de grens met de gemeente Amsterdam, het nieuwbouwproject Dialogue. Vanaf 2027 zijn we daardoor in drie gemeenten actief.

Amsterdam

In Amsterdam is sprake van collectieve prestatieafspraken tussen de gemeente, huurderskoepels en de gezamenlijke Amsterdamse corporaties. Hierin staan de gezamenlijke ambities en doelen voor de verschillende onderwerpen waaraan we werken in de stad. De prestatieafspraken lopen van 2024 tot en met 2027 en zijn op 14 maart 2024 ondertekend.

Het zijn meerjarige afspraken met een jaarlijkse cyclus van monitoring en bestuurlijke bespreking van de ontwikkelingen in de stad. Deze cyclus vervangt de wettelijke cyclus van jaarlijkse nieuwe prestatieafspraken. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) doet de monitoring en verantwoording namens de corporaties. De jaarlijkse monitorrapportage richt zich op de collectieve voortgang van de gezamenlijke corporaties.

De drie partijen bij de prestatieafspraken komen in ieder geval drie keer per jaar bestuurlijk samen om de ontwikkelingen, eventuele knelpunten en de samenwerking te bespreken. Tijdens het bestuurlijk overleg in juni bespreken zij de monitor over het voorafgaande jaar. Ze komen extra bij elkaar bij actuele ontwikkelingen die vragen om snelle actie, bij nieuwe extra projecten of om opnieuw prioriteiten te bepalen.

Hieronder volgt een overzicht van de thema's waarover prestatieafspraken zijn gemaakt met daarbij aangegeven hoe we dat bij Lieven de Key invullen. Dit zijn de inhoudelijke thema's, naast de afspraken over het proces van monitoring.

- **Investeren in de bestaande woningen: verduurzaming en woningkwaliteit**
We verwachten door onze schilleanpak in 2028 bijna geen woningen meer te hebben met EFG-labels. In 2024 zijn er 306 weggewerkt. We liggen daarmee op koers voor het behalen van de Amsterdamse en de Nationale Prestatieafspraken. In VvE-complexen zal het traject mogelijk langer duren doordat de voorbereiding binnen VvE's meer tijd vraagt. Zie verder paragraaf 4.3 t/m 4.5.
- **Nieuwbouw**
In de prestatieafspraken staat dat de corporaties gezamenlijk jaarlijks 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw nemen. In 2024 is onze bijdrage hieraan lager dan ingeschat door vertraging bij twee projecten. We in Amsterdam gestart met de bouw van 217 woningen in plaats van de vooraf verwachte 384 woningen. Naar verwachting lukt het wel om in 2025 te starten met de bouw van deze woningen. Zie paragraaf 4.2 voor een toelichting op onze nieuwbouw.
- **Voorraadontwikkeling en de ongedeelde stad**
De collectieve doelstelling uit de prestatieafspraken is om de voorraad permanente zelfstandige sociale huurwoningen in bezit van corporaties in de periode 2024-2027 te laten groeien met 1.500 tot 2.500 woningen. Nieuwbouw, sloop en onttrekkingen (verkoop en liberalisatie) zijn van invloed op de voorraadontwikkeling. In de loop van 2025 wordt duidelijk of de gezamenlijke corporaties op koers liggen voor het behalen van de afspraak over de sociale voorraadontwikkeling.
- **Lieven de Key heeft afgelopen jaar 123 sociale huurwoningen verkocht, dat is 35 woningen minder dan op grond van de prestatieafspraken was toegestaan. Hierdoor kwamen minder middelen beschikbaar voor verduurzaming en nieuwbouw. Op de korte termijn heeft dit een positief effect op de ontwikkeling van onze sociale voorraad. Op de lange termijn is het voor de realisatie van onze doelstellingen financieel onwenselijk om ruim onder de afgesproken verkoopaantallen te blijven. We zetten ons komend jaar in om het aantal verkopen meer in lijn te brengen met hetgeen conform de prestatieafspraken is toegestaan. Zie verder paragraaf 4.1, 4.2 en 4.6 voor een toelichting op onze voorraadontwikkeling.**
- **Betaalbaarheid.**
Om bij te dragen aan de ongedeelde stad hebben de corporaties afgesproken minimaal 70% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. In 2024 heeft Lieven de Key 77% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep. Zie paragraaf 2.2 en 2.6 voor meer toelichting op het thema betaalbaarheid.
- **Woningzoekenden en doelgroepen**
Op dit thema heeft vooral de afspraak over jongerencontracten voor Lieven de Key impact op hoe wij onze woningen verhuren. Er is afgesproken om maximaal 6% van de sociale voorraad te verhuren met een jongerencontract. Voor Lieven de Key heeft dit op

termijn impact op de manier waarop wij woningen verhuren. De gezamenlijke corporaties zijn met elkaar in gesprek over bijsturing om ook de komende periode aan deze afspraak te blijven voldoen. Zie paragraaf 2.3 voor meer informatie over onze toewijzingen aan de verschillende doelgroepen.

- **Huishoudens in kwetsbare situaties en Wonen en zorg**
De gezamenlijke corporaties bestemmen 30% van de jaarlijkse sociale verhuringen voor huurders die zich in een kwetsbare situatie bevinden. Voor Lieven de Key was de opgave voor 2024 om 303 kandidaten uit deze groep te huisvesten. Met 310 toewijzingen hebben we hieraan voldaan. Zie verder paragraaf 2.4.
- **Leefbaarheid**
Gemeente, huurderskoepels en corporaties willen dat Amsterdam een stad is met buurten waar het prettig wonen is voor bestaande en nieuwe bewoners. Lieven de Key draagt bij aan veerkrachtige buurten met nieuwe woonconcepten gericht op bewoners én omwonenden. Zo bouwden we gemeenschappelijke ruimtes in Stepstone en zijn voorbereidingen gestart bij project Opportuna om samen met jongerenorganisatie Stichting BeOk de band te versterken tussen bewoners en met de buurt. Zie paragraaf 3.2 voor onze inzet op dit thema.

Diemen

De gemeente Diemen heeft in 2024 een Woonvisie vrijgegeven voor inspraak. Daarin staat hoe de gemeente het wonen in Diemen de komende jaren voor zoveel mogelijk mensen betaalbaar en bereikbaar wil houden. Samen met de andere corporaties die in Diemen actief zijn werkt Lieven de Key hier graag aan mee. De corporaties hebben gezamenlijk een inspraakreactie gegeven.

De Woonvisie bevat vijf belangrijke thema's:

- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- duurzaamheid
- passende woningen
- sterke wijken

De vier corporaties hebben gezamenlijk een bod op de Woonvisie gegeven in aanloop naar nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Diemen en het Huurders Platform Diemen (HPD). In ons bod is per thema aangegeven op welke punten uit de Woonvisie wij de komende jaren een bijdrage leveren, hoe die bijdrage eruitziet en wat wij vragen van de gemeente en, waar van toepassing, van de bewoners.

Na de zomer is gestart met de onderhandelfase met gemeente, HPD en corporaties om tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken te komen. De verwachting is dat deze afspraken in de eerste helft van 2025 ondertekend worden.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 hebben Aedes (namens de corporaties), Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond (namens de huurders en woningzoekenden) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. Eind 2024 zijn deze afspraken herijkt, waarbij vermeld dient te worden dat de Woonbond deze herijkte afspraken niet heeft ondertekend, aangezien zij zich niet kunnen vinden in de hoogte van de huurstijging. De afspraken richten zich op het realiseren van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Onze inzet op deze thema's sluit aan bij wat we in de prestatieafspraken met de gemeenten hebben afgesproken of denken te gaan afspreken. Zo zetten we ons in om uiterlijk in 2028 de EFG-labels weggewerkt te hebben, blijft nieuwbouw voor ons een belangrijke prioriteit en geven we extra aandacht aan het thuisgevoel van onze bewoners en de veerkracht van wijken.

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. Arcade is de overkoepende organisatie waarmee we overleggen over ons beleid. Op complexniveau praten we 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 2024 samen met de directeur Wonen zes keer overleg gevoerd met het bestuur van Arcade. 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 belangrijke ontwikkelingen in de organisatie, zoals het aanstellen van een nieuwe directeur Wonen en de organisatieontwikkeling. We bespreken in het regulier overleg altijd de stand van zaken rondom wijzigend beleid en staan altijd stil bij signalen uit de wijk of van bewoners(commissies) die Arcade ontvangt. We hebben Arcade aan de hand van presentaties over verschillende onderwerpen geïnformeerd, onder andere over het jaarplan 2024 en de meerjarenonderhoudsbegroting, het jaarverslag 2023, de verbinding Lieven de Stad en het contact en ervaring met bewonerscommissies. Ook spraken we over ervaringen met de schilaanpak en welke verbeteringen we in dat proces hebben

doorgevoerd naar aanleiding van die ervaringen. Zo is in 2024 een informatieve video gemaakt voor bewoners over de schilaanpak en zijn brieven en folders verbeterd.

In 2024 hebben we Arcade gevraagd om mee te denken over een aantal beleidswijzigingen. We hebben daarnaast met elkaar een aantal adviestrajecten doorlopen, over de nieuwe koers en de portefeuillestrategie 2024-2033 (beide trajecten begonnen al in 2023), de jaarlijkse huuraanpassing, de verkoopvijver en het vernieuwde woonbeleid.

Op uitnodiging van Arcade hebben we tijdens hun algemene ledenvergadering presentaties gegeven. Deze gingen over de vernieuwing van de prestatieafspraken en over prettig samenwerken met bewonerscommissies.

De Raad van State heeft in maart 2024 een uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. Lieven de Key en Arcade zijn eind 2024 nog met elkaar in gesprek om tot een goede oplossing te komen. We hebben (samen met andere belanghebbenden) de Autoriteit woningcorporaties (Aw) om uitstel gevraagd en de bezwaarprocedure zo lang aan te houden. De Aw heeft hiermee ingestemd. Dit geeft partijen de ruimte om in 2025 tot een gezamenlijke oplossing te komen. Om overeenstemming te bereiken met Arcade, dient effectief gezien de hybride scheiding grotendeels te worden teruggedraaid. In 2025 zijn belangrijke uitgangspunten vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC, ter borging van de financiële continuïteit van Lieven de Key alsmede Lieven de Stad B.V.. Dit biedt Lieven de Key de tijd en ruimte voor verdere uitwerking van scenario's en impactanalyses. Zo geven we samen met Arcade nadere invulling aan de oplossing en streven dit eind 2025 af te ronden.

Er loopt daarnaast nog een rechtszaak over atelierwoningen met jongerencontracten. Arcade heeft hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak van de rechtbank. De behandeling door het hof van beroep stond gepland voor begin 2025. Lieven de Key en Arcade hebben gezamenlijk uitstel gevraagd aan het hof. We zijn er allebei op gericht om tot een schikking te komen.

Huurdersplatform Diemen (HPD)

Dit platform is een samenwerking van huurders van Lieven de Key, Stadgenoot, Rochdale en de Alliantie in Diemen. HPD heeft het mandaat van Arcade om de huurders van Lieven de Key in Diemen te vertegenwoordigen. Normaliter is er vier keer per jaar een ambtelijk overleg met HPD, gemeente en corporaties en twee keer een bestuurlijk overleg. In 2024 was dit veel vaker vanwege het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken. Voor dit belangrijke onderwerp waren er in totaal veertien sessies: drie themasessies en elf keer een ambtelijk of bestuurlijk overleg.

Bewonerscommissies

In 2024 waren er 55 actieve bewonerscommissies en diverse 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. Mei 2024 vond een speciale bewonerscommissiedag plaats waarbij we 70 actieve bewoners persoonlijk hebben bedankt voor hun inzet.

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. ASVA heeft goed contact met de bewonerscommissies in onze studentencomplexen. Het is dus waardevol om ASVA als gesprekspartner te hebben.

2

Onze bewoners

Onze bewoners

Lieven de Key heeft veel verschillende soorten bewoners en huurcontracten. Deze diversiteit zorgt ervoor dat we naast onze standaardprocessen ook proactief moeten kijken naar de behoeftes van onze bewoners. We stimuleren beschikbaarheid en doorstroming door gebruik te maken van gemeentelijke voorrangregelingen. 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

Het aantal verhuringen in 2024 kwam uit op een recordaantal van 7.395 en groeide daarmee met 100 verhuringen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Aantal verhuringen in 2024 naar gemeente

	Amsterdam	Diemen	Totaal 2024	Totaal 2023
Sociale huurwoningen	1.647	24	1.671	1.798
Studentenhuisvesting	1.519	219	1.738	1.528
Short-stay-facilities	3.140	339	3.479	3.486
Totaal DAEB	6.306	582	6.888	6.812
Middenhuur	23	0	23	0
Vrije sector	85	0	85	92
Parkeren	235	1	236	339
Bedrijfsonroerendgoed	56	1	57	50
Overig	106	0	106	5
Totaal niet-DAEB	505	2	507	486
Totaal TI	6.811	584	7.395	7.298

Wet betaalbare huur

Sinds 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht. De wet beoogt meer betaalbare woningen, betere bescherming van huurders, stimuleren van verduurzaming en investering in (midden)huur. Om dit te behalen, heeft de wetgever de volgende wijzigingen toegepast:

- het middensegment is gereguleerd
- woningwaardering is dwingend gemaakt

- woningwaarderingstelsel is gemoderniseerd

Lieven de Key heeft de actualisatie van de woningwaardering voor zelfstandig en voor onzelfstandige woningen in het laatste kwartaal van 2024 succesvol uitgevoerd. Hierdoor kwam bij een aantal huurders de maximale huurprijs onder de kale huurprijs. De Wet betaalbare huur dwingt om deze huurprijzen te verlagen naar de maximale huur. Daarom hebben wij in 2024 bij 357 huurders de huurprijs met terugwerkende kracht per 1 juli 2024 verlaagd. Dit betreft 1% van het bezit.

Sociale verhuringen in 2024 naar huishoudinkomen

inkomensgrens	Sociale huurwoningen	Studenten-huisvesting	Short-stay-facilities	Totaal	Realisatie	Norm
≤ € 47.699 bij eenpersoonshuishouden of ≤ € 52.671 meerpersoonshuishouden	1.651	1.738	3.479	6.868	99,71%	Min 92,5%
> € 47.699 bij eenpersoonshuishouden of > € 52.671 meerpersoonshuishouden	20	0	0	20	0,29%	Max 7,5%
Totaal	1.671	1.738	3.479	6.888	100%	100%

2.2 Sociale verhuringen en passend toewijzen

Nagenoeg alle verhuringen in 2024 wezen wij toe aan huishoudens met een inkomen passend bij de sociale huurgrens (DAEB-inkomensgrens). De regelgeving staat ons toe om maximaal 7,5% van de toewijzingen te doen aan huishoudens met een hoger inkomen. Met 20 verhuringen (0,29%) in 2024 bleven wij hier ruimschoots onder.

Vanaf 2016 geldt de norm dat 95% van de woningtoewijzingen passend moet zijn. 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.

In aanvulling op deze regelgeving zorgen we dat de aangeboden huurwoningen betaalbaar zijn voor onze bewoners. Om bij te dragen aan de ongedeelde stad wijzen wij minimaal 70% van vrijgekomen sociale huurwoningen toe aan de primaire doelgroep. Deze huurders krijgen een aanvangshuur tot de aftoppingsgrens. In 2024 hebben we 77% aan de primaire doelgroep toegewezen.

Aantal verhuringen zelfstandige woningen in 2024

		Huurgrenzen						
		Basishuur	≤ Kwaliteits- kortings- grens	> ≤ Kwaliteits- kortings- grens	> ≤ Aftoppingsgrens	> ≤ Liberalisatie- grens	> Liberalisatie- grens	Totaal
1.a Eenpersoonshuishoudens	inkomens- grens	€ 192,37	≤ € 454,47	> € 454,47 - ≤ € 650,43 / 697,07	> € 650,43 / 697,07 - ≤ € 879,66	> € 879,66		
Jonger dan AOW-gerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht ¹	€ 27.725	1	3.327	1.489	3	0	4.820	
Jonger dan AOW-gerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 27.725	0	4	13	404	0	421	
AOW-gerechtigde leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 27.225	0	5	23	0	0	28	
AOW-gerechtigde leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 27.225	0	0	7	28	0	35	
	Totaal	1	3.336	1.532	435		5.304	
1.b Tweepersoonshuishoudens								
Jonger dan AOW-gerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 37.625	0	2	43	0	0	45	
Jonger dan AOW-gerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 37.625	0	1	0	41	0	42	
AOW-gerechtigde leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 36.675	0	1	4	0	0	5	
AOW-gerechtigde leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 36.675	0	0	0	3	0	3	
	Totaal	0	4	47	44		95	
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens								
Jonger dan AOW-gerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 37.625	0	0	52	0	0	52	
Jonger dan AOW-gerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 37.625	0	0	0	42	0	42	
AOW-gerechtigde leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€ 36.675	0	0	3	0	0	3	
AOW-gerechtigde leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	€ 36.675	0	0	0	3	0	3	
	Totaal	0	0	55	45	0	100	
Totaal toewijzingen per huurgrens		1	3.340	1.634	524	0	5.499	

1) Wht is Wet op huurtoeslag

2.3 Huisvesting doelgroepen

Verdeling toewijzing sociale verhuur

	2024	2023
Contract onbepaalde tijd	596	411
Jongerencontract	982	1.268
Contract begeleid wonen	93	119
Totaal	1.671	1.798

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

Contracten voor onbepaalde tijd

Senioren, kwetsbare doelgroepen en vanaf dit jaar ook een aantal jongeren kunnen een contract voor onbepaalde tijd krijgen. Een aantal verhuurbare eenheden is aangewezen als zijnde voor jongeren voor onbepaalde tijd.

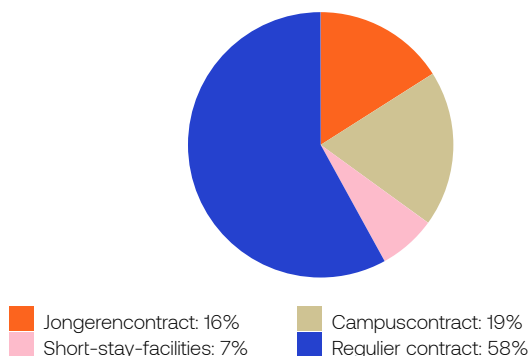
Jongerencontracten

Jongerencontracten hebben een looptijd van vijf jaar, met een mogelijkheid tot verlenging van nog eens maximaal 2 jaar. In 2024 zijn 982 nieuwe jongerencontracten afgesloten en 529 lopende jongerencontracten beëindigd.

Aandeel jongeren in onze woningvoorraad

In 2024 was 59% van onze nieuwe sociale verhuringen aan een jongere tot 28 jaar. Van het totaal aantal huurders is nu 42% 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 jongeren.

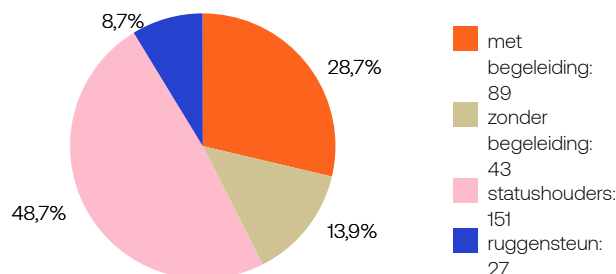
Aandeel jongerencontracten



2.4 Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Vanuit de prestatieafspraken is er de afspraak om 30% van de vrijgekomen sociale huurwoningen (uitgaande van het gemiddelde van afgelopen drie jaar) toe te wijzen aan iemand van de doelgroepen die zijn gedefinieerd door Programma Huisvesting Kwetsbare

Groepen. De gemeente geeft hiervoor een indicatie af. Ook statushouders, tienermoeders en slachtoffers van huiselijk geweld vallen onder de kwetsbare doelgroepen. Hierbij richt Lieve de Key zich zo veel mogelijk op jongeren tussen de 18 en 28 jaar. De opgave voor 2024 was het huisvesten van 303 kandidaten uit deze groep. Lieve de Key heeft in 2024 in totaal 310 erkende toewijzingen tot stand gebracht en daarmee voldoen we ruimschoots aan het vastgestelde aantal.



2.5 Speciale regelingen

Lieve 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.

Verhuisregelingen

Verhuisregelingen zijn bedoeld om de doorstroming te bevorderen. 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 begane grondwoning 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 2024 hebben zes bewoners gebruikgemaakt van de regeling van Groot naar Beter en tien 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 studentenhuisvesting. 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 2024 hebben we via deze regeling 46 huurders in Amsterdam een andere woning aangeboden. Dit is 2,74% van onze sociale verhuringen en is ruim onder het maximum van 5%.

2.6 Huuraanpassing

Lieve de Key wil goede en betaalbare woningen voor onze bewoners. De huurinkomsten hebben we nodig om woningen te kunnen onderhouden, verbeteren en om nieuwe woningen te kunnen bouwen. We geven de komende jaren extra veel geld uit aan verduurzaming van onze woningen. Door ze energiezuiniger te maken,

dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze bewoners.

Met ons huuraanpassingsbeleid zoeken we naar een balans tussen de benodigde inkomsten en de draagkracht van de verschillende groepen bewoners. Lieven de Key volgt de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken over de huuraanpassingen. Niet alle huurders ontvangen dezelfde huurverhoging. We verdelen de lasten op een zo eerlijk mogelijke manier.

Lieven de Key is met de huuraanpassing gemiddeld op 5,1% uitgekomen. Voor sociale huurcontracten mocht dit gemiddeld niet meer zijn dan 5,3%. We verhoogden de meeste huren met 5,8% en een kleiner deel met 4%. De laagste huren hebben we verhoogd met een vast bedrag van € 25. Op deze manier stijgen de huren niet sneller dan de inkomens.

In 2024 kregen huurders met een minimuminkomen en gepensioneerde in de vrije sector een lager percentage, namelijk 4,8% en 3,75%. Bewoners met een middeninkomen kregen een huurverhoging van maximaal € 50 en de huur voor mensen met een hoog inkomen werd verhoogd met maximaal € 100. We hebben hierbij afgetoet op de Amsterdamse middenhuurgrens. Deze extra huurinkomsten investeren we in ons bezit.

De Wet eenmalige huurverlaging 2023 liep door in 2024. We hebben in 2024 bij 26 huurders van een sociale huurwoning op hun verzoek een huurverlaging naar € 577,91 toegepast.

Huishoudinkomen	Huuraanpassing	Aantal sociale huurcontracten	Totaal
Inkomen regulier	Geen huuraanpassing	1.568	7,1%
	€ 25	91	0,4%
	Gemiddeld 5,3%	18.345	83,5%
Middenhoog of hoog inkomen	€ 50 - € 100 maximaal	1.954	8,9%
Totaal		21.958	100%

Huursom

De huursom steeg in 2024 met 4,96%. De maximaal toegestane stijging was 5,3%. De huursom is het gemiddelde van alle huurverhogingen en verlagingen van het lopende jaar. Mede door verlaging van maximale huurprijzen vanuit de Wet betaalbare huur is de huursom lager uitgekomen.

Bezwaar tegen de huurverhoging

In 2024 hebben we 578 bezwaren ontvangen van huurders met een sociaal huurcontract. Dit is 2,8% van alle huurders die een huurverhoging kregen in 2024. Het aantal bezwaren is met ongeveer 200 toegenomen ten opzichte van 2023. De verklaring hiervoor is waarschijnlijk de hogere huurverhoging.

Van 79 huurders heeft Lieven de Key het bezwaar toegekend. Daarnaast heeft de Huurcommissie uitspraak gedaan over 196 bezwaren waarvan de huurder het niet eens was met onze beslissing. In 11 gevallen is de huurder alsnog in het gelijk gesteld. In 185 gevallen werd het standpunt van Lieven de Key bevestigd.

We kregen in vergelijking met 2023 in meer zaken bevestiging vanuit de Huurcommissie dat onze eerste beoordeling van het bezwaar klopte. Het is ons doel om de menselijke maat toe te passen bij het beoordelen van de bezwaren. We zien het als een succes dat de hogere werklast niet heeft geleid tot meer aanpassingen na beoordeling door de Huurcommissie.

“Met onze huuraanpassing zoeken we naar een balans tussen de benodigde inkomsten en de draagkracht van de verschillende groepen bewoners”

Ontvangen bezwaren van huurders met een sociaal huurcontract

	2024		2023	
	aantal	%	aantal	%
Tegen inkomensafhankelijke huurverhoging	120	20%	181	46%
Tegen reguliere huurverhoging	467	80%	210	54%
Totaal	587	100%	391	100%

2.7 Huurachterstanden

De dalende trend in huurachterstanden gaat ook in 2024 door. Dit is het effect van de verschillende verbeteracties die zijn doorgevoerd in het incassoproces.

In 2024 is geen van de ontruiming alleen gebaseerd op huurschuld. Er is altijd meer aan de hand. Dit kan variëren van combinatiedossiers met woonfraude tot een verlopen jongerencontract 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.

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 woningontruiming.

Huurachterstand zittende huurders en ontruiming

Gemeente		2024		2023	
		Huurachterstand ¹	Ontruiming huurschuld	Huurachterstand	Ontruiming huurschuld
Amsterdam	Sociale huur	0,82%	18	1,00%	9
	Studentenhuisvesting	0,75%	1	0,96%	2
	Vrije sector	0,59%	0	0,42%	1
Totaal Amsterdam		0,79%	19	0,96%	12
Diemen	Sociale huur	1,44%	0	0,97%	2
	Studentenhuisvesting	1,16%	1	2,33%	3
	Vrije sector	0,00%	0	0,00%	0
Totaal Diemen		1,20%	1	1,68%	5
Totaal		0,80%	20	1,08%	17

1) % van bruto jaarhuur

Betalingsachterstanden bedrijfsonroerendgoed (BOG)

De betalingsachterstanden in ons bedrijfsonroerendgoed stegen licht ten opzichte van 2023. Dit had meerdere oorzaken. Een aantal achterstanden in deurwaardersdossiers liep op in afwachting van behandeling door de rechtbank. Daarnaast werken de hoge inflaties uit 2022 en 2023 ook in 2024 nog door in de betalingen. Ondernemers gaven regelmatig aan dat de stijging van omzet achterbleef op de kostenstijging en dat dit de oorzaak is

van te late betalingen. Tevens liepen er nog enkele betalingsregelingen en huurkortingen uit de coronatijd. Deze zijn begin 2025 allemaal afgehandeld.

Positieve ontwikkeling is dat we in 2024 een aantal huurovereenkomsten voor opstelplaatsen (voor antennes en zendmasten) optimaliseerden. Een aantal daarvan met terugwerkende kracht vanaf 2021. Dit is in 2024 administratief verwerkt, maar de betaling vindt in 2025 plaats. Dit betreft een substantieel bedrag (€ 190.000) van de betalingsachterstanden.

BOG-huurders met betalingsproblemen

Achterstand	2024			2023		
	Aantal contracten	Totaal bedrag	Percentage	Aantal contracten	Totaal bedrag	Percentage
Totaal met achterstand (% jaarhuur)	135	€ 1.004.811	7,00%	74	€ 421.130	3,35%

2.8 Overlast

De complexiteit van de meldingen neemt steeds meer toe. We treffen steeds vaker bewoners aan die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen, maar geen mogelijkheid hebben om te verhuizen. We werken nauw samen met politie, gemeenten, zorginstellingen en buurtbemiddeling. 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 2024 hebben we zes woningen ontruimd op basis van overlast. Meer dan in 2023 (vier woningen), maar minder dan in 2022 (tien woningen). Daarnaast waren er in 2024

nog drie woningen waarin ontruiming is toegekend op basis van overlast. De betreffende bewoners hebben vlak voor de ontruimingsdatum zelf de woning ontruimd en de sleutels ingeleverd.

2.9 Woonfraude

Het afgelopen jaar is de afhandelingswijze herzien en gestandaardiseerd. Voorheen gebruikten teamleden van woonfraude verschillende methoden, wat leidde tot inconsistenties. Daarnaast zijn enkele werkwijzen aangepast in het kader van veiligheid. De samenwerking tussen verschillende afdelingen is verbeterd en er is een nieuw dashboard woonfraude ontwikkeld.

Aantal ontruimingens wegens woonfraude en overlast in 2024

2024	Cijfers
Actieve dossiers geregistreerd 2024	317
Meldingen afgesloten 2024	304
Teruggekomen woningen 2024	85
Gele kaart/laatste kans 2024	20
Koopwoningen 2024	6
Afgesloten dossiers geen woonfraude 2024	199
Opbrengst verkochte woningen 2024	€ 2.204.882

In het najaar van 2024 hebben we gecontroleerd of de spelregels voor huisbewaring correct worden nageleefd. We hebben alle dossiers onderzocht op verdenkingen van mogelijke woonfraude. Hieruit kwamen 23 verdachte adressen naar voren waarvan er inmiddels 13 dossiers zijn afgehandeld.

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 onze bewoners thuis. Contact is vaak direct met de bewoner, 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 Lieve 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

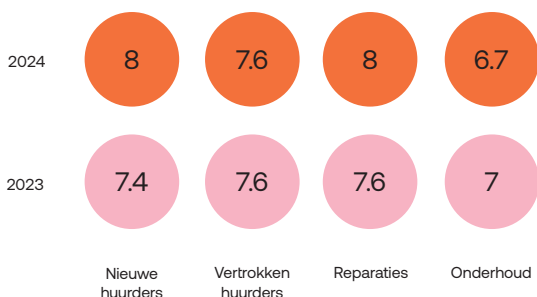
We vinden een goede klantwaardering belangrijk. Met tevredenheidsonderzoeken, interviews en focusgroepen peilen wij de behoeften en verwachtingen van onze bewoners. Deze kennis gebruiken wij om ons werk te verbeteren en daarmee te zorgen dat onze bewoners tevreden zijn met onze dienstverlening.

Onze inzet in 2024 heeft ertoe geleid dat de bewonerstevredenheid is toegenomen: we zien mooie resultaten in de Aedes-benchmark 2024. Bewoners geven aan veel meer tevreden te zijn over onze dienstverlening. Het huurdersoordeel ging van C naar B en daar mogen we trots op zijn!

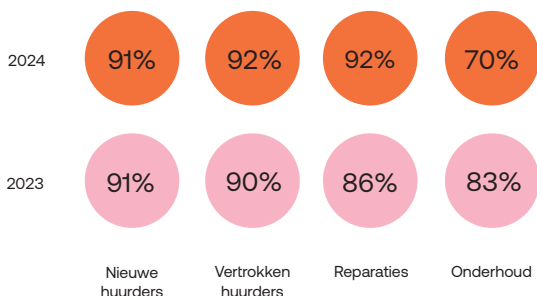
In 2024 waardeerden bewoners de dienstverlening van Lieven de Key gemiddeld met een 7,6. Dit is gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Over het geheel genomen constateren we een lichte stijging in de waardering van onze dienstverlening. Als resultaat van de ingezette verbeteracties 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 is in 2024 doorgezet. 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. De bereikbaarheid van ons klantcontactcentrum is gegroeid van 64% in 2023 naar 88% in 2024. We zien een verbetering van de klantwaardering voor het klantcontactcentrum en verwachten dat dit in 2025 doorzet.

Resultaten KWH



Tevredenheid



Verbeterde dienstverlening bij onderhoud van vastgoed

We werken continu aan optimalisatie van onze dienstverlening bij onderhoud van vastgoed. In 2024 hebben we diverse verbeteringen doorgevoerd om bewoners beter te informeren en hun tevredenheid te verhogen. Hiermee streven we naar een hogere tevredenheid van onze bewoners en een soepel verloop van onderhoudsprojecten.

- Om tijdig verbeterpunten te signaleren en op te pakken, doen we een week voor de projectafsluiting een bewonerstevredenheidsonderzoek. Dit geeft een representatief beeld en biedt de ruimte om aansluitend aan het project opleverpunten op te pakken.
- De bewonersbrieven en het informatieboekje zijn verbeterd, zodat bewoners precies weten wat ze kunnen verwachten tijdens het onderhoud.
- De online projectenkaart geeft inzicht in alle lopende onderhoudsprojecten, inclusief de naam van de projectleider en het type project (intern of extern).
- Vanaf begin 2024 kunnen bewoners een informatieve video over de schilleanpak bekijken. In 2025 ontvangen bewoners die een schilleanpak hebben gehad een Woonwijzer Schilleanpak met praktische tips over het gebruik van de woning na schilleanpak. Hierin is ook aandacht voor brandveiligheid en wat je wel en niet mag bevestigen aan glas en kozijnen.
- Op basis van de ervaringen in 2024 hebben we vanaf 2025 nieuwsbrieven geïntroduceerd die bewoners ontvangen tijdens de uitvoering. Hierin staat een toelichting op de planning, welk type overlast ze kunnen verwachten en de contactgegevens van de aannemer.

Schimmelaanpak

In 2024 hebben wij een proces ingericht dat zich volledig focust op een goede afhandeling en registratie van schimmelmeldingen in woningen. De bedoeling is om meer inzicht te krijgen in de schimmelproblematiek en schimmel te voorkomen en snel te verwijderen. Om dit doel te bereiken zijn collega's van Contact & Service (Woonservice) opgeleid om schimmelmeldingen goed uit te vragen, te registreren en juist door te zetten aan de servicemonteurs. De servicemonteurs zijn opgeleid om deze meldingen op een juiste manier aan te nemen en een goede inspectie uit te voeren.

Wij werken samen met andere Amsterdamse woningcorporaties, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam aan een gemeenschappelijke schimmelaanpak.

Vereniging van eigenaren

Ongeveer een derde van onze woningen maakt deel uit van een vereniging van eigenaren (VvE). Met VvE Beheer Amsterdam, onze grootste VvE-beheerder, hebben we eind 2023 een dienstenovereenkomst afgesloten. In 2024 hadden we hierover voor het eerst een voortgangsgesprek. Beide partijen zijn tevreden over het afsluiten van een dienstenovereenkomst. Het geeft de gesprekken een duidelijke structuur en het geeft beter inzicht in de prestaties van VvE Beheer Amsterdam. Hierdoor kunnen we gericht en op een meer professionele wijze samenwerken om de dienstverlening voor onze bewoners in VvE's te verbeteren. We hebben geconcludeerd dat we er nog niet zijn met alleen deze dienstenovereenkomst. Meetmethodes wijken nog van elkaar af en we moeten kpi's verder aanscherpen.

Route 020

In 2024 hebben we een locatie gevonden voor de eerste van uiteindelijk drie regiokantoren. Regiokantoor West komt aan de Postjesweg. Er is een proces gestart om te komen tot een programma van eisen voor alle regiokantoren. Samen met architect Studioninedots is dit al vertaald in een ontwerp voor regiokantoor West. Door vertraging in de bouw is de oplevering van het regiokantoor naar eind 2025 verplaatst. Tot die tijd blijft regio West werken vanuit het kantoor aan de Turbinestraat.

Voor het gehele werkgebied van Lieven de Key zijn de toekomstige gewenste werklocaties in beeld gebracht. Dat vormt de basis voor onze zoektocht naar een geschikte locatie in regio Oost/Centrum/Zuid.

buurten. Zoals de buurtaanpak Kleine Wereld in Amsterdam Noord. In dit gebied staat de veerkracht al lange tijd onder druk. Om deze negatieve trend te doorbreken, komt er een aanpak op maat. Op sociaal gebied zijn acties uitgezet om de complexen veiliger en meer leefbaar te maken, zoals het aanbrengen van intercomsystemen, inzet van stichting Vooruit en gezamenlijke inzet met het stadsdeel.

Binnen het programma ontwikkelen we ook middelen om denken vanuit veerkracht en leefbaarheid op buurtniveau te laten landen in de cultuur van Lieven de Key. Er komt in 2025 een dashboard waar relevante informatie over de staat van de buurt is te vinden. De veerkrachtskaarten en het bewonersonderzoek in de regio Amsterdam (HIRA) zijn hierbij belangrijke databronnen.

3.2 Kwaliteit in buurten en wijken

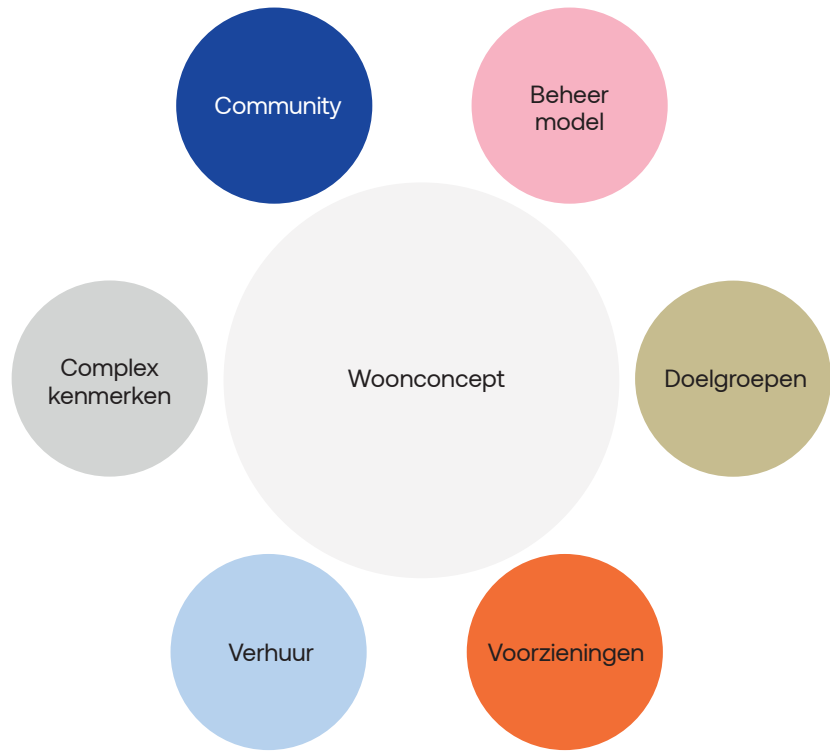
Veerkrachtige en leefbare buurten

Het programma Veerkracht bevat verschillende projecten die bijdragen aan veerkrachtige en leefbare

“Onze inzet in 2024 heeft ertoe geleid dat de bewonerstevredenheid is toegenomen”

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



In 2024 hebben we succesvolle woonconcepten gerealiseerd en voorbereid in verschillende nieuwbouwprojecten. Een van de hoogtepunten is woontoren Stepstone, waar 216 jongeren tussen de 18 en 28 jaar in zelfstandige sociale huurwoningen wonen. Zes community builders organiseren hier samen met bewoners activiteiten. Zij beheren de gezamenlijke ruimtes, zoals de lounge, studie- en werkplekken en het dakterras. Via de Lieven de Key-app regelen bewoners praktische zaken en kunnen ze gemakkelijk met elkaar in contact komen.

Ook zijn de voorbereidingen gestart voor woonconcepten in nieuwbouwprojecten voor woonstarters: Crossroads (132 woningen), Opportuna (174 woningen) en het transformatieproject Zeevaartschool (40 woningen). Opportuna ligt bij het August Allebéplein in Amsterdam Nieuw-West. Dankzij een voorrangsregeling wijzen we daar minimaal een kwart van de woningen toe aan jongeren uit de buurt. De groep bewoners zal bestaan uit een goede mix van jongeren uit de buurt, jongeren met een vitaal beroep, kwetsbare jongeren en jongeren zonder specifieke voorrangsregeling. Community builders uit Nieuw-West, verbonden aan jongerenorganisatie Stichting BeOk, versterken de band tussen bewoners en met de buurt.

Startblokken

De afgelopen jaren is hard gewerkt om samen met de community builders de startblokken een gezellige en leuke woonomgeving te maken. Dit zie je steeds meer terugkomen in de beleving als je de startblokken bezoekt. Via het leefbaarheidsbudget en de bewonersbijdrage zijn verschillende activiteiten en evenementen georganiseerd.

Bij Startblok Zeeburg is een voetbalveld aangelegd tussen de woonunits. De bewonerscommissie heeft zelf moestuinbakken gemaakt. De oogst gebruiken ze bij gezamenlijke maaltijden. Bij Startblok Riekerhaven is een voetbaltoernooi georganiseerd waaraan acht teams meededen. Bij Startblok Kop Zuidas organiseert een actieve bewonerscommissie activiteiten in de gezamenlijke ruimtes, zoals barbecues en trainingsavonden. Terugkerende activiteiten als de filmavond en het taalcafé worden druk bezocht.

Brandveilig wonen

In 2024 zijn wij verdergegaan met het ontwikkelen en testen van een nieuwe beheeraanpak voor lege vluchtwegen. Hiermee sluiten wij aan bij veranderde wetgeving voor brandveiligheid. De pilot Brandveilig wonen is getest in zeventien complexen. Het heeft geleid tot opgeruimde vluchtwegen en tevreden bewoners. Door deze pilot hebben wij nieuwe inzichten opgedaan en de aanpak verbeterd. In 2025 gaan we de aanpak verder implementeren.

Explosies

Helaas hebben we in 2024 vaker te maken gehad met geweldsincidenten en explosies. Dit is toegenomen van drie in 2023 naar negen in 2024. Dit heeft een enorme impact op de getroffen bewoners, buurt en op onze collega's.

3.3 Van klacht naar klant

In 2024 hebben we 1.488 klachten ontvangen. Dit is 7% minder dan in 2023. 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 2024

2024	Aantal klachten	Gemiddelde doorlooptijd
Eerste kwartaal	381	8 dagen
Tweede kwartaal	391	8 dagen
Derde kwartaal	345	7 dagen
Vierde kwartaal	371	7 dagen
Eindtotaal	1.488	

3.4 Geschillen en rechtszaken

Samenstelling geschillencommissie in 2024

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 2024 hebben 61 huurders een klacht gestuurd naar de geschillencommissie. Dit zijn er beduidend meer dan in 2023 (33 klachten en nog 1 casus die doorliep uit 2022). Dat komt mogelijk door een grotere bekendheid van de geschillencommissie.

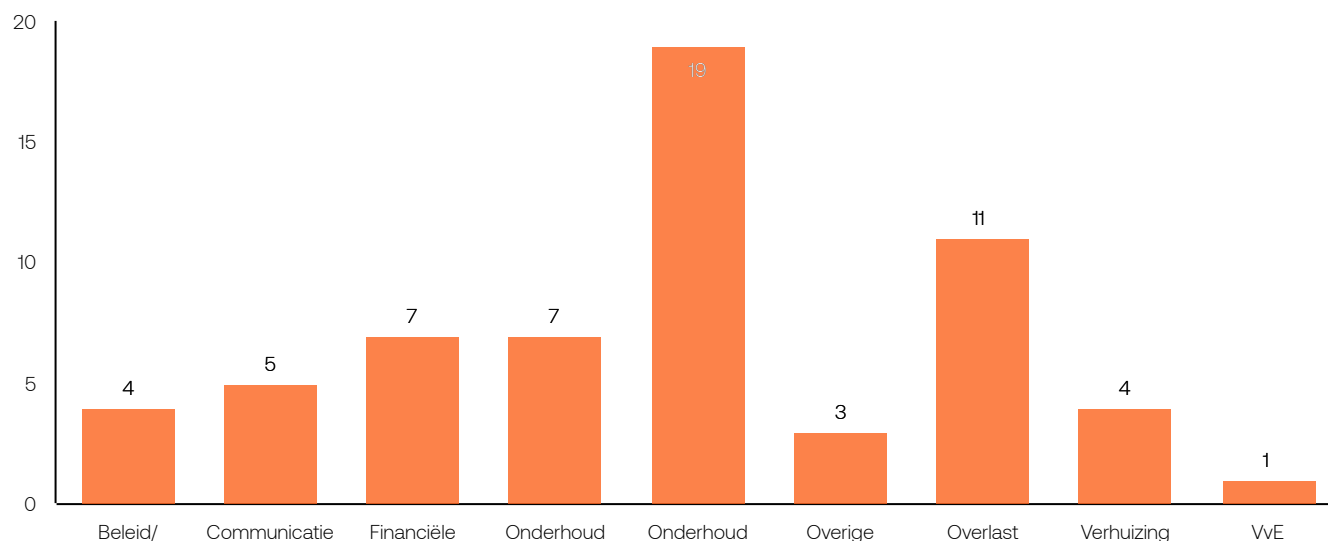
In 2024 zijn 27 zaken afgehandeld door Lieven de Key. Er zijn 22 klachten niet ontvankelijk verklaard. 9 zaken uit 2024 en 1 uit 2023 lopen nog. 3 zaken zijn afgesloten met een uitspraak van de geschillencommissie.

In veel gevallen wordt een klacht afgehandeld zonder dat er een formele uitspraak van de geschillencommissie nodig is. Een verantwoordelijk leidinggevende bij Lieven de Key krijgt eerst de gelegenheid om binnen twee weken contact op te nemen met de klager. Dit biedt de kans om het geschil buiten de formele procedures om gezamenlijk op te lossen. De geschillencommissie constateert in veel zaken dat deze benadering leidt tot een effectieve oplossing van het geschil, waardoor een formele uitspraak niet meer noodzakelijk is.

In 2024 heeft de geschillencommissie in totaal 7 hoorzittingen gehouden. 1 klacht bleek gegrond, 1 klacht ongegrond en 5 klachten zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

De geschillencommissie ziet dat klachten vaak terug te voeren zijn op communicatie: onvoldoende informatie, te trage communicatie of onduidelijke communicatie die op verschillende manieren kon worden geïnterpreteerd wat leidt tot onbegrip en teleurstelling bij de klager. Groot onderhoud en renovaties worden uitbesteed aan aannemers. De regievoering van Lieven de Key verdwijnt dan soms op de achtergrond en is onvoldoende of niet zichtbaar voor bewoners. Dat leidt tot klachten over onduidelijkheid wat verwacht kan worden na renovatie, wat wel en wat niet valt onder te renoveren delen van de woning, slordige oplevering en onduidelijkheid over het aanspreekpunt.

Geschillen in 2024



Rechtszaken in 2024

Onderwerp	Aantal zaken	Huurder gelijk	Lieven de Key gelijk	Schikking	Zaak loopt nog
Overlast	16	2	12	2	0
Criminele activiteiten	8	2	5	0	1
Onrechtmatig verblijf	19	4	7	2	6
Gebrek gehuurde	7	0	4	2	1
Onderhuur	10	0	6	1	3
Indeplaatsstelling	1	0	1	0	0
Geschil opzegging jongerencontract	5	0	1	1	3
Overig (renovatie, scheiding DAEB/niet-DAEB, servicekosten, etc.)	18	1	6	1	10
VvE-claims	1	0	0	0	1
Totaal	85	9	42	9	25

In 2024 was Lieven de Key betrokken bij 85 rechtszaken met bewoners. Hiervan heeft de rechter Lieven de Key 42 keer in het gelijk gesteld. In 9 zaken heeft de rechter de huurder in het gelijk gesteld. Er waren 9 schikkingen en 25 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 we 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 2024 is onze voorraad iets afgenomen. We bouwden 216 nieuwe woningen, verkochten 127 woningen (123 DAEB en 4 niet-DAEB) en sloopten 112 woningen (103 DAEB en 9 niet-DAEB). Dat laatste ging om het complex aan de Johan Greivestraat, hier worden 135 sociale huurnieuwbouwwoningen voor terug gebouwd. Ook zijn er 15 bedrijfsruimtes en 41 parkeerboxen gesloopt (onderdeel van het complex aan de Johan Greivestraat).

Verloop verhuureenheden 2024 - DAEB

Lieven de Key DAEB	2023	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Interne verkoop ¹	Huuraanpassingen	Eind 2024
Zelfstandige woning naar huurprijs:								
≤ € 457,47	5.096	16	0	-2	-10	0	-1538	3.562
€ 457,48 ≤ € 697,07	14.483	148	0	-88	-39	-4	238	14.738
€ 697,08 ≤ € 879,66	3.030	52	0	-28	-50	0	1436	4.440
≥ € 879,66	688	0	0	-5	-4	2	-135	546
Zelfstandig totaal	23.297	216	0	-123	-103	-2	1	23.286
Onzelfstandig	4.724	0	0	0	0	0	-2	4.722
Woonzorg	543	0	0	0	0	0	0	543
Maatschappelijk onroerend goed	35	0	0	0	0	0	0	35
Bedrijfsonroerendgoed	4	0	0	0	0	0	-1	3
Parkeren en overig	0	103	0	0	0	0	0	103
Totaal DAEB	28.603	319	0	-123	-103	-2	-2	28.692

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

Verloop verhuureenheden 2024 - Niet-DAEB

Lieven de Key niet-DAEB	Eind 2023	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Interne verkoop	Huuraanpassingen	Eind 2024
Zelfstandige woning naar huurprijs:								
≤ € 457,47	0	0	0	0	0	0	1	1
€ 457,48 ≤ € 697,07	5	0	0	0	-2	4	-3	4
€ 697,08 ≤ € 879,66	13	0	0	0	-6	0	2	9
≥ € 879,66	787	0	0	-4	-1	-2	-1	779
Zelfstandig totaal	805	0	0	-4	-9	2	-1	793
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	1	4
Bedrijfsonroerend goed	587	0	0	0	-15	0	0	572
Parkeren en overig	2.501	0	0	-25	-41	0	1	2.436
Totaal niet-DAEB	3.910	0	0	-29	-65	2	1	3.819
TOTAAL TI	32.513	319	0	-152	-168	0	-1	32.511

Verdeling verhuureenheden naar gemeente 2024 - Geconsolideerd

	Zelfstandige woning naar huurprijs				Onzelfstandig	Woonzorg	MOG	BOG	Parkeren/overig	Eind 2024
	≤ € 457,47	€ 457,48 ≤ € 697,07	€ 697,08 ≤ € 879,66	> € 879,66						
Amsterdam										
- Woonstichting Lieven de Key	3.444	14.561	4.356	1.296	3.918	331	34	567	2.529	31.036
- Lieven de Stad B.V.	206	134	298	430	6	28	-	224	463	1.789
- Monumenten De Key B.V.	-	1	1	-	-	-	-	9	-	11
Diemen	119	181	93	29	804	226	5	8	10	1.475
Totaal geconsolideerd	3.769	14.877	4.748	1.755	4.728	585	39	808	3.002	34.311

4.2 Nieuwbouw en transformatie

Lieven de Key zet in op woonstarters in Amsterdam. Voor deze doelgroep ontwikkelen en bouwen we zelf op eigen locaties of we nemen projecten turnkey af.

In 2024 leverden we in totaal 216 nieuwe starterswoningen op en zijn we gestart met de bouw van 340 starterswoningen. Daarvan liggen 123 in de gemeente Ouder-Amstel. Samen met de projecten die in voorgaande jaren zijn gestart, hadden we eind 2024 948 woningen in aanbouw.

We hebben in 2024 circa € 78 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw. We sturen stevig op de kosten van de nieuwbouwprojecten, zodat ze passen binnen onze financiële mogelijkheden. Bij meerdere projecten zetten we bouwteamconstructies op. Dat verzekert

de beschikbaarheid van de aannemer en geeft vroegtijdig inzicht in de bouwkosten.

Projecten opgeleverd

Stepstone, stadsdeel Zuid

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. De bijzondere architectuur van Stepstone won in 2024 de Zuiderkerkprijs en is genomineerd voor de Amsterdamse Architectuurprijs 2025.

Projecten in aanbouw

Crossroads, stadsdeel Nieuw-West

Een woontoren van 14 verdiepingen naast station

Sloterdijk met 132 studentenwoningen. Start bouw was najaar 2022 en begin 2025 is het project opgeleverd.

Opportuna, stadsdeel Nieuw-West

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

Zeevaartschool, Prins Hendrikkade, stadsdeel Centrum

Transformatie van het voormalig Voorzieningengebouw van de Zeevaartschool tot 40 nieuwe woningen voor studenten in de binnenstad van Amsterdam. Hiermee wordt de campus aan de Prins Hendrikkade versterkt en blijft monumentaal erfgoed behouden. Begin december 2023 is de bouw gestart, oplevering was begin 2025.

This, stadsdeel Noord

In dit project aan de Distelweg kocht Lieven de Key 76 sociale huurwoningen voor woonstarters. Begin 2023 is gestart met de bouw. This is in het tweede kwartaal van 2025 opgeleverd.

Houthaven Meranti, stadsdeel West

Meranti is een deelproject in de Houthaven. Hier komen 80 reguliere sociale huurwoningen. De bouw is gestart in november 2023 en de oplevering staat gepland in 2026.

NoordBaak (B1f), stadsdeel Noord

Lieven de Key koopt 106 sociale huurwoningen (en 30 middeldure huurwoningen) van BMB Ontwikkeling B.V. (dochter van Volker Wessels). Hiermee voegen we sociale huurwoningen toe op het NDSM-terrein. Het project bevat verschillende woontypen en is geschikt voor alleenstaande en samenwonende jongeren. Er komen ook enkele rolstoelwoningen in de sociale huur. Eind 2023 is gestart met de bouw en de geplande oplevering is begin 2026.

UpNorth, stadsdeel Noord

Lieven de Key breidt met de koop van 82 sociale huurwoningen van Klimopweg B.V. verder uit in Amsterdam-Noord. Up North is een van de eerste ontwikkelingen in de Klapprozenbuurt. Deze nieuwe gebiedsontwikkeling ligt centraal tussen de westelijke IJ-oever en het centrum van Noord. Hiermee vormt het straks ook een mooie verbinding tussen andere ontwikkelingen van Lieven de Key op de NDSM-werf en in de Buiksloterham. Up North bevat verschillende woontypen en is naast woonstarters ook geschikt voor gezinnen en doorstromers. Het totale complex bestaat straks uit 207 woningen, een parkeerkelder en een tweelaagse commerciële plint. De 35 middeldure huurwoningen worden aangekocht door Lieven de Stad. De start bouw was in in het tweede kwartaal van 2024 en het project wordt eind 2026 opgeleverd.

Johan Greivestraat, stadsdeel Nieuw West

In de Johan Greivestraat en de Piet Mondriaanstraat maken 112 verouderde sociale huurwoningen plaats voor

135 nieuwbouwwoningen die aardgasvrij zijn.

Het nieuwbouwplan is het resultaat van een zorgvuldig proces met bewoners en de gemeente. De sloop startte halverwege 2024 en de start bouw was eind 2024.

De oplevering staat gepland voor 2026.

Dialogue, gemeente Ouder-Amstel

Lieven de Key heeft 123 sociale huurwoningen voor woonstarters aangekocht in het project Dialogue aan de Wenckebachweg in Ouder-Amstel. Dialogue ligt net over de grens van de gemeente Amsterdam en binnen de ring A10 in een bijzonder stuk van de gemeente Ouder-Amstel. Dit gebied is volop in ontwikkeling tot een nieuwe volwaardige stadswijk voor wonen en werken. De start bouw was in het derde kwartaal van 2024 en de oplevering is voorzien in 2027.

Projecten in ontwikkeling

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. 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. Volgens planning wordt eind 2025 gestart met de werkzaamheden. Door de toevoeging creëren we, naast een betere woning voor onze bewoners, ook mogelijkheden voor woonstarters.

Maassluisstraat, stadsdeel Nieuw-West

Aan de Maassluisstraat werken we aan een aanpak voor 240 verouderde sociale huurwoningen en 24 garages. Het plan gaat uit van sloop van de 8 portiekflats en bouw van ongeveer 515 woningen: 55% sociale huurwoningen, 30% middenhuur en 15% vrije sector koop. Bij de fasering kunnen zo veel mogelijk mensen direct verhuizen naar een nieuwe woning. Een deel van de bewoners moet eerst naar elders verhuizen met recht op terugkeer.

Meer en Vaart, stadsdeel Nieuw West

We gaan studentencomplex Meer en Vaart opknappen. Op de begane grond komt een studieruimte, horeca en een inpandige fietsenstalling. We verbeteren de uitstraling van het gebouw. De gemeenschappelijke woonkeukens worden aangepakt. Zo maken we het studentencomplex klaar voor de toekomst. Ook willen we 76 nieuwe jongerenwoningen bouwen naast het studentencomplex. Op de plek van de huidige fietsflat komt een woontoren met jongerenwoningen en kleine bedrijven. Hiermee geeft Lieven de Key een nieuwe impuls aan deze buurt en komen er meer sociale huurwoningen voor woonstarters in Amsterdam.

Kostverlorenvaart, stadsdeel West

Samen met de buurt hebben we een plan gemaakt voor een woongebouw aan de Kostverlorenvaart. Tussen DC van Hall en het Merkelbachgebouw is ruimte voor een passend gebouw met 21 tweekamerwoningen voor woonstarters.

Naritaweg (Roofgarden), stadsdeel Nieuw West

Lieven de Key breidt met de koop van 80 sociale huurwoningen van HP Beheer B.V. verder uit in Amsterdam Nieuw West. Het project Roofgarden is een van de ontwikkelingen in de gebiedstransformatie Sloterdijk Stationskwartier. Het totale complex bestaat straks uit 247 woningen met een fietsenkelder en een commerciële plint. Naast een openbare binnentuin is er ook een verhoogde tuin op 4 hoog. Start bouw staat gepland voor medio 2025. Eind 2027 worden de woningen opgeleverd.

Acquisities

In 2024 is verder gewerkt aan eigen ontwikkelingen en acquisities in de nieuwbouw. Er zijn in 2024 geen intentieovereenkomsten getekend voor de acquisities. Dat is verschoven naar begin 2025.

Daarnaast krijgt Lieven de Key van de gemeente Amsterdam de mogelijkheid om 560 woningen (waarvan 500 jongerenwoningen) te ontwikkelen op twee twee kavels in de K-buurt in Zuidoost. En in het Amstelkwartier is de ontwikkeling van circa 165 woningen vastgelegd.

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.

Verbeterprojecten opgeleverd

Camperstraat 3-5, stadsdeel Oost

Eind 2023 is gestart met de werkzaamheden voor funderingsherstel en het wegwerken van achterstallig onderhoud. De brandveiligheid van de plafonds is verbeterd. In de tweede helft van 2024 zijn de werkzaamheden afgerond. Volgens het oorspronkelijke plan zouden we de zes sociale huurwoningen aanpakken en twee bedrijfsruimtes transformeren naar twee middeldure huurwoningen. Er heeft een wijziging plaatsgevonden in het programma. Het resultaat is nu vijf sociale huurwoningen en drie koopwoningen.

VvE Haarlemmer Houthuinen, stadsdeel Centrum

Dit complex bestaat uit een woontoren, een eengezinswoning en een blok galerijwoningen. Het verbeterproject heeft betrekking op de 26 woningen in de woontoren en de eengezinswoning. Twee woningen in dit complex zijn verkocht aan particulieren. De buitengevel van de woontoren verkeerde in een matige staat. De gevel is vervangen en de brandveiligheid en de ventilatie zijn verbeterd. De werkzaamheden zijn begin 2023 gestart en zijn in de eerste helft van 2024 afgerond.

Westzaanstraat, stadsdeel West

Dit complex in de Spaarndammerbuurt heeft 40 sociale huurwoningen en 2 bedrijfsruimtes. Lieven de Key heeft

de brandwerendheid verbeterd, het complex is beter geïsoleerd en er is mechanische ventilatie aangelegd. In januari 2024 zijn de werkzaamheden gestart en in de tweede helft van 2024 afgerond.

VvE Kattenburgerstraat, stadsdeel Centrum

Lieven de Key heeft de puien van alle 379 woningen op Kattenburg vernieuwd. 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 Lieven de Key ook de puien van de koopwoningen vernieuwt. Het plan is in samenwerking met de bewoners uitgewerkt. Door het vervangen van de puien is de kwaliteit van de woningen en het wooncomfort verbeterd. Begin 2023 is gestart met de eerste proefwoningen, eind 2024 zijn alle puien vervangen.

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 2024 is de klus bijna klaar: er zijn 325 woningen opgeleverd. In april 2025 zijn alle woningen aangepakt.

John Franklinstraat 42-54, stadsdeel West

Dit is een appartementencomplex uit 1926 met 28 sociale huurwoningen in de Jan van Galenbuurt. Het energielabel was E of F. In 2024 is Lieven de Key gestart met de verbeteropgave. Het project wordt in twee fases uitgevoerd. Eind 2024 was fase 1 klaar, fase 2 is begin 2025 afgerond. Na de werkzaamheden hebben de woningen een energielabel B of C.

Verbeterprojecten in voorbereiding

Warmtemotor K-torens, stadsdeel Zuidoost

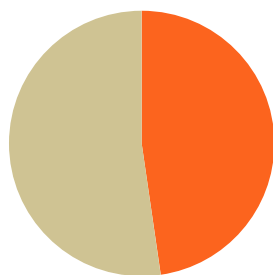
De energietransitie en het reduceren van de CO₂-uitstoot staat hoog op de agenda van Lieven de Key. Hierbij letten wij op de betaalbaarheid van de gekozen oplossing voor onze bewoners. Bij de K-torens zorgt het aansluiten op stadswarmte voor een stevige CO₂-reductie. Door de woningen nu extra te isoleren en direct geschikt te maken voor middentemperatuurwarmte gaat het energieverbruik omlaag. Begin 2025 is gestart met de werkzaamheden.

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 Lieve de Key rondom de H. Cleyndertweg duurzaam te verwarmen met warmte uit rioolwater. In 2023 is meer dan 70% instemming opgehaald bij de bewoners. Het traject van engineering en aanbesteding is in 2024 doorlopen. De start bouw is in de tweede helft van 2025 voorzien. Dit project is mede mogelijk dankzij subsidies. Een toezegging voor subsidie hebben we ontvangen, voor een andere loopt de aanvraag nog.

Investerings



1) Bedragen x 1.000

In totaal hebben we in 2024 ruim € 180 miljoen besteed aan aankoop, nieuwbouw en verbeteren.

4.4 Onderhoud

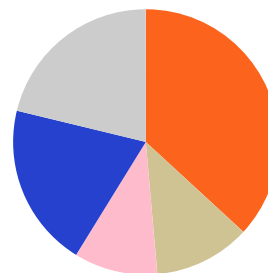
In het onderhoud onderscheiden we dagelijks en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud voeren we kleine reparaties uit in de woningen. Bewoners kunnen via onze website of telefonisch hun reparatieverzoeken indienen. Met planmatig onderhoud zorgen we dat de kwaliteit van het vastgoed op eigentijds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

In 2024 zijn 728 woningen na leegkomst opgeknapt: 580 voor nieuwe verhuur en 148 voor verkoop.

Complexmatig is in 149 complexen met in totaal circa 6.436 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 2024 besteedden we aan onderhoud in totaal ruim € 83 miljoen.¹

Bestedingen aan onderhoud¹

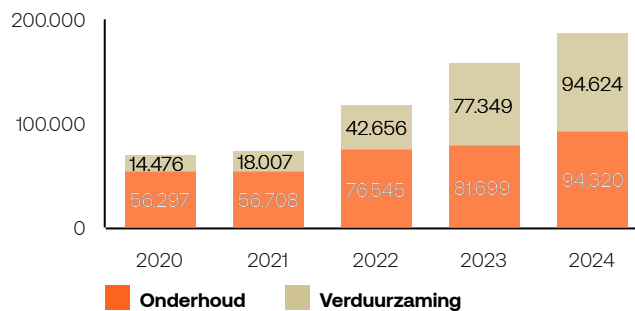


1) Bedragen zijn exclusief toegerekende organisatiekosten
2) Bedragen x 1.000

4.5 Veilig, gezond en duurzaam wonen

Lieve 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 verduurzaming¹



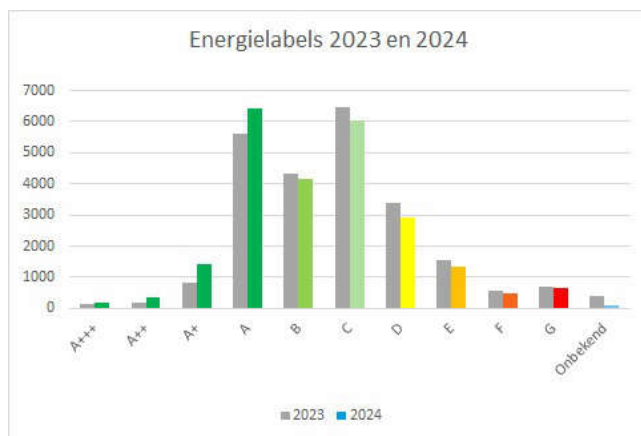
1) Bedragen zijn inclusief toegerekende organisatiekosten

Schilleanpak

Onze schilleanpak 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 start gemaakt met schilleanpak van onze complexen met slechte energielabels (EFG). In 2024 zijn we in volle vaart verder gegaan met deze schilleanpak om de slechte labels weg te werken. Er zijn 52 complexen aangepakt met in totaal zo'n 1.300 woningen waarvan een groot deel een E, F of G-label had.

¹) Zie Toelichting behorende bij de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024 - #13 Onderhoudsactiviteiten.

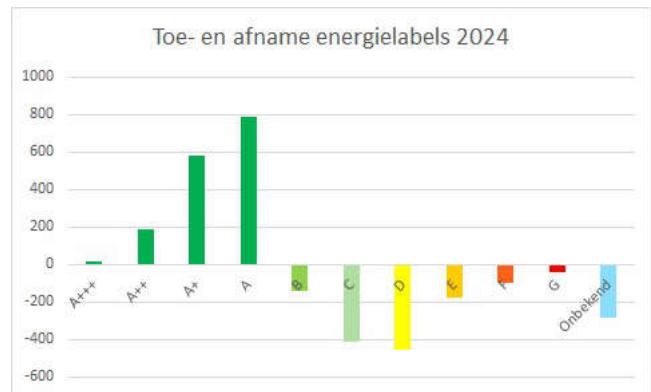
Door deze schilaaanpak hebben we in 2028 bijna geen woningen meer met EFG-labels in ons bezit dat geen onderdeel is van een VvE. Het wegwerken van EFG-labels in monumenten is eveneens onderdeel van onze aanpak, hoewel dit niet verplicht is. We vinden het belangrijk dat al onze huurders een comfortabelere woning krijgen. Alleen in sommige monumentale panden zijn aanpassingen niet mogelijk door welstandsregels of buitengewoon hoge kosten. In VvE-complexen zal het traject mogelijk langer duren doordat de voorbereiding binnen een VvE meer tijd vraagt. Met de beperkingen bij monumentaal bezit en met vertraging in VvE's is rekening gehouden in de Nationale Prestatieafspraken.



Geregistreerde labels en pre-labels

Bovenstaande tabel bevat de ontwikkeling van geregistreerde labels: per woning het label op 1 januari en op 31 december 2024. De regelgeving voor energielabels is veranderd. Voor de opgave van schilaaanpak (het wegwerken van de EFG-labels) hebben we gebruikgemaakt van zogenaamde pre-labels. Dat is het label dat een woning zou krijgen op basis van nieuwe regelgeving. Daarmee is bepaald welke woningen/complexen we als eerste verduurzamen. Als schilaaanpak heeft plaatsgevonden, krijgen de woningen een nieuw geregistreerd energielabel.

De rapportage van de geregistreerde labels is niet volledig en hierdoor lijkt de afname van slechte labels tegen te vallen. Het kan zijn dat een woning eigenlijk een slechter label had dan was geregistreerd. Ook kan het zijn dat nieuwe labelregistratie na de schilaaanpak nog niet heeft plaatsgevonden. Het is ook mogelijk dat we geen label kunnen registreren als bewoners ons geen toegang geven tot de woning.



Onbekende labels zijn woningen waarvan het label is verlopen maar waar nog geen nieuw label is geregistreerd. Dit kan bijvoorbeeld komen omdat er geen toegang tot de woning is verkregen en er nog geen waardering heeft kunnen plaatsvinden of de aanvraag voor het label loopt nog.

Duurzame energie

Naast de schilaaanpak doen we meer investeringen in duurzame energie. Waar het kan plaatsen we zonnepanelen op daken. In 2024 zijn 2.057 zonnepanelen geplaatst. Hiermee wordt ongeveer 0,8 megawatt aan energie opgewekt, ons doel is om 0,5 megawatt per jaar aan zonnepanelen te plaatsen. 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. 621 woningen zijn voorzien van een elektrische aansluiting voor koken: 493 bij mutatie en 128 na individuele aanvragen.

Verduurzaming bij VvE's

In 2024 hebben we stappen gezet naar verduurzaming in woongebouwen met een vereniging van eigenaren (VvE). Het gaat om 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-labels.

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 maakten we in 2024 een (globaal) plan voor de toekomst, passend binnen onze financiële mogelijkheden. Dit is een behoorlijke opgave voor de ongeveer vijftig VvE-complexen waarom het gaat.

4.6 Verkoop

Aantal verkopen bestaand bezit in 2024

Bedrijf	Type	Amsterdam bestaand bezit	Diemen	Totaal
Lieven de Key DAEB	Zelfstandige woningen	123	0	123
	Onzelfstandige woningen	0	0	0
	Maatschappelijk onroerend goed	0	0	0
	Woonzorg	0	0	0
Lieven de Key niet-DAEB	Zelfstandige woningen	4	0	4
	Bedrijfsonroerendgoed	0	0	0
	Parkeren	24	1	25
Totaal		151	1	152

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

Verkopen uit bestaand bezit.

In 2024 heeft Lieven de Key vanuit de toegelaten instelling 123 DAEB-woningen en 4 niet-DAEB-woningen verkocht. Ook zijn er 25 parkeerplaatsen verkocht. Van de 127 woningen zijn er 5 aan zittende huurders verkocht.

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. Er zijn in 2024 geen complexmatige verkopen geweest.

5

Onze organisatie

Onze organisatie

Mensen maken Lieven de Key. We willen inspelen op de steeds veranderende opgaven in onze samenleving. Dat vraagt om een toekomstgerichte en wendbare organisatie. Een organisatie met heldere taken en rollen, goede processen en aandacht voor elkaar. Lieven de Key wil dat iedereen de kans krijgt om zich te ontwikkelen. Samenwerken, ontmoeten en leren zijn belangrijke onderdelen van onze manier van werken. Zo bieden we een fijne werkplek waar collega's gedreven door hun passie en talenten met plezier werken.

5.1 Werken aan onze organisatie

Organisatieontwikkeling

Lieven de Key wil een wendbare organisatie zijn die meebeweegt met haar steeds veranderende omgeving. In 2024 onderzochten we hoe we de organisatie als geheel beter kunnen laten werken. Om zo de ambities uit de koers waar te maken en onze samenwerking en dienstverlening te verbeteren. We werkten in 2024 aan een organisatieplan. Begin van het jaar formuleerden we gezamenlijke uitgangspunten en inrichtingsprincipes, die vervolgens voor alle bedrijfsonderdelen vertaald werden in een nieuwe inrichting en afspraken. Kwartiermakers maakten de plannen en een coördinatieteam zorgde voor integraliteit en afstemming. De ondernemingsraad was nauw betrokken bij dit traject.

Met de nieuwe organisatie zetten we in op 'elke dag een beetje beter' en dagen we elkaar uit om samen het beste resultaat voor bewoners te halen. Alle bedrijfsonderdelen hebben een procesgerichte inrichting en leidinggevenden krijgen meer tijd en ruimte voor het begeleiden van collega's in hun werk en persoonlijke ontwikkeling. De nieuwe structuur van de bedrijfsonderdelen Wonen en Financiën & Bedrijfsvoering is in 2024 afgerond en geïmplementeerd. We verwachten dat we de nieuwe structuur van de bedrijfsonderdelen Staf en Vastgoed in de eerste helft van 2025 kunnen implementeren. In 2025 richten we ons vervolgens op de werkingskant van de nieuwe organisatie. Dit wordt ondersteund met een leiderschapsprogramma.

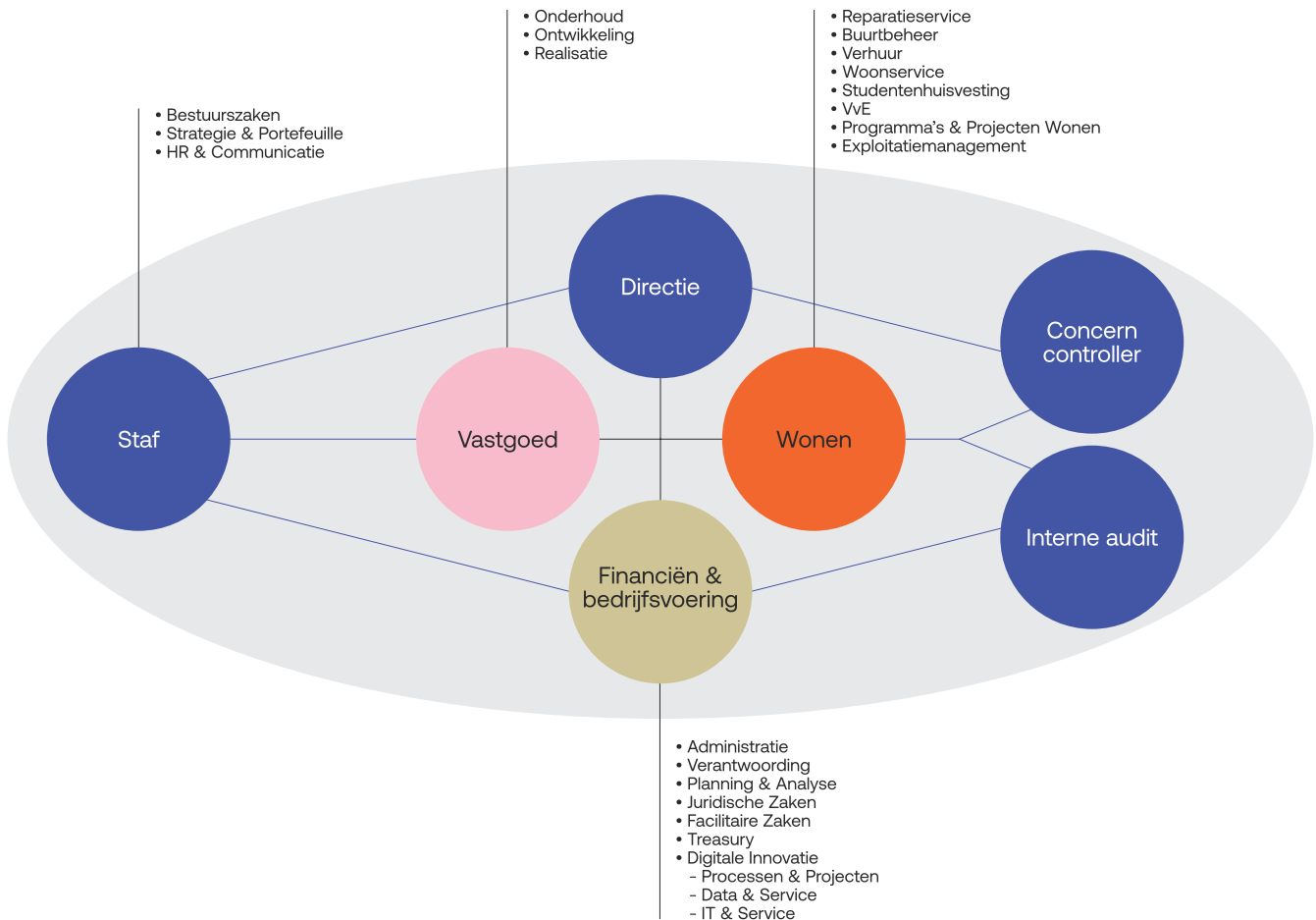
Geactualiseerd functiehuis

Passend bij de herinrichting zijn functieprofielen opgesteld voor nieuwe en gewijzigde functies. Voor de ongewijzigde functies zijn de nieuwe functieprofielen geüpdatet. Het resultaat is een geactualiseerd functiehuis voor de totale organisatie die toekomstbestendig is en klopt qua integraliteit, samenhang en consistentie. Elke collega weet aan welk doel zijn of haar functie bijdraagt.

De nieuwe functieprofielen bieden een handvat om te sturen op resultaten en gedrag, geven inzicht in loopbaanpaden en/of ontwikkeling, geven inzicht in de verdeling van verantwoordelijkheden en zijn een onderlegger om de schaalindeling te bepalen. Op basis van de nieuwe functieprofielen is het plaatsingsproces voor de herinrichting (vooral bij Wonen en Financiën & Bedrijfsvoering) voorbereid. Meer dan 250 collega's hoorden op één dag in een persoonlijk gesprek wat de herinrichting voor hen zou gaan betekenen.

De organisatiestructuur

De organisatiestructuur is per 1 december 2024 gewijzigd ten opzichte van 2023. Dit is de nieuwe situatie. De grootste wijziging zit in de procesgerichte inrichting en een herindeling van teams. Daarom zijn ook de namen van teams aangepast en de functie van concerncontroller.



Wet DBA, inzet externen

Vanaf 1 januari 2025 wordt de handhaving op de Wet DBA genormaliseerd en gaat de Belastingdienst actief controleren op schijnzelfstandigheid. Het uitgangspunt van Lieven de Key is om collega's in vaste dienst aan te nemen. Eventueel voorafgegaan door een uitzend- of detachingsperiode. In bepaalde situaties is inzet van externen noodzakelijk in verband met specifieke kennis, een (tijdelijk) project of vanwege een flexibele schil. In het vierde kwartaal van 2024 zijn we gestart met een inventarisatie van de externen bij Lieven de Key. Gemiddeld 10% van de totale fte in 2024 bestaat uit inzet door externen. Hiervan is 62% ingezet via een uitzendbureau of met een detachings- of dienstverleningsovereenkomst. Vanwege de herinrichting hebben we in 2024 meer gebruikgemaakt van externen. De verwachting is dat dit in 2025 zal dalen.

Visitatie

In 2025 vindt bij Lieven de Key de visitatie plaats over de periode 2021-2024. De voorbereidingen daarvoor zijn in 2024 gestart. Eigenlijk moet het visitatierapport op 1 juni 2025 klaar zijn. In verband met de afronding van de organisatieontwikkeling hebben we besloten om het visitatietraject naar een later tijdstip te verlaten. Dat geeft ons ruimte om de nieuwe proceseigenaren een goede rol te laten spelen bij de visitatie en er zo veel mogelijk van te leren. We streven naar afronding in oktober 2025. De einddatum van de volgende visitatie blijft wel op 1 juni van het betreffende jaar.

GO!academie

De meest geboekte workshops bij de tweede GO!academie

Falen is het nieuwe winnen

Toekomstbouwen: Wat is jouw IKIGAI?

Un(B)lock your creativity met LEGO® SERIOUS PLAY®

Workshop: De Kracht van Waardering

Train het creatieve brein!

De Kunst van Kiezen

Team & Talent Training

Workshop Mopperen!

Training
"Anders Communiceren"

Workshop Zakelijk Tekenen

Improvisatie Theater
Workshop voor bedrijven

Beter pitchen is leuker pitchen!

Storytelling en
Spraakmakende Verhalen

De visuele brainstorm als Tool

Mindfulness on the job!

Bij GO!academie kunnen collega's van verschillende bedrijfsonderdelen elkaar ontmoeten. Ze kunnen elkaar inspireren en leren van elkaar en elkaars werk. De workshops worden soms ontwikkeld door collega's, soms georganiseerd door externe partijen. In 2024 waren er twee GO!academies, over vitaliteit en over samenwerking. De laatste vormde de start van de nieuwe organisatie. Per keer deden ongeveer 250 collega's mee.

5.2 Kerncijfers organisatie

	2024	2023
Gewogen gemiddelde aantal fte met een dienstverband (vast of tijdelijk)	352	350
Aantal medewerkers met een vast en tijdelijk dienstverband (einde boekjaar) ¹⁾	368	373
Gemiddelde leeftijd	46	45
Gemiddelde diensttijd	12	12
Verhouding man/vrouw	56%-44%	54%-46%
Ziekteverzuim (inclusief langdurig ziekteverzuim)	6,2%	6,1%
Aantal meldingen kortdurend ziekteverzuim < 5 dagen	173	205

1) In 2024 is van 38 medewerkers het contract omgezet van tijdelijk naar vast. In 2023 ging het om 22 medewerkers

Wijzigingen personeelsbestand

Het aantal medewerkers met een arbeidsovereenkomst is met 5 gedaald tot 368. 30 medewerkers hebben Lieven de Key verlaten en 25 (55 in 2023) zijn nieuw in dienst getreden.

Fte per bedrijfsonderdeel

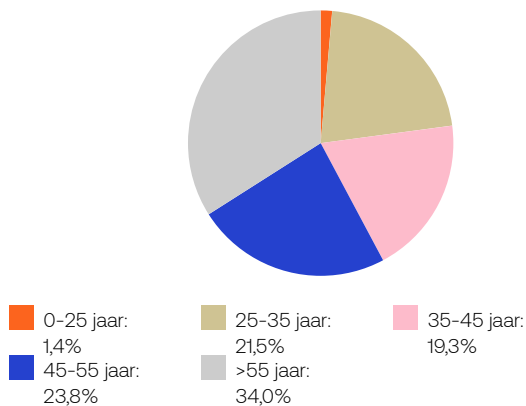
Het gewogen gemiddeld aantal fte met een dienstband (vast of tijdelijk) is in 2024 nagenoeg gelijk gebleven aan 2023. Wel zijn er verschillen in aantallen fte te zien per

bedrijfsonderdeel. Zo is Directie & Staf met 13% flink gekrompen. Een aantal medewerkers heeft aan het einde van het jaar de organisatie verlaten. Deze functies zijn nog niet allemaal ingevuld of zijn tijdelijk ingevuld met externen vanwege de herinrichting begin 2025. Bij Wonen is het aantal fte met 2,7% gestegen. Financiën & Bedrijfsvoering en Vastgoed zijn nagenoeg gelijk gebleven. De herinrichting zal in 2025 effect hebben op het aantal fte. Het is de verwachting dat dit zal toenemen.

Fte per bedrijfs onderdeel

	Gemiddeld fte 2024	Gemiddeld fte 2023
Directie & Staf	28,5	32,8
Financiën & Bedrijfsvoering	67,5	67,7
Wonen	203,8	198,4
Vastgoed	51,8	51
Totaal	351,6	350

Fte per leeftijdscategorie



De gemiddelde leeftijd ten opzichte van 2023 is met 1 levensjaar toegenomen naar 46. De stabiele gemiddelde leeftijd die het al jaren is. Er is een kleine procentuele groei in de groep medewerkers onder de 25 jaar en tussen de 45-55 jaar. Maar de grootste stijging is te zien in de leeftijdscategorie 55 jaar en ouder. Hier is een toename van 2,4% ten opzichte van 2023. De leeftijdscategorieën 25-35 en 35-45 zijn met respectievelijk 1,8% en 1,3% gedaald.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over 2024 is 6,2%. Een stijging van 0,1% in vergelijking met 2023. Het verzuim is hoger dan het gemiddelde nationale ziekteverzuim 5,7% (CBS). In 2024 was het gemiddelde maandelijks ziekteverzuimpercentage flink hoger. Een daling in de tweede helft van 2024 is zichtbaar. Dit komt onder andere door de aandacht en begeleiding vanuit de arbodienst Cohesie, leidinggevend en personeelsadviseurs. Ook de herinrichting in het vierde kwartaal heeft de verzuimcijfers positief beïnvloed. In 2025 gaan we het verzuimbeleid herschrijven. Er zal meer aandacht komen voor verzuimpreventie zodat het aantal frequent verzuimers daalt. Dat is belangrijk, want frequent verzuim wordt vaak langdurig verzuim.

Verzuimproces

Met ons verzuimproces willen we zorgen voor preventie en daling van het ziekteverzuim door zieke collega's goed te begeleiden. In 2024 waren de Business Partner Verzuim, de Arboarts en de praktijkondersteuner van Cohesie met regelmaat fysiek aanwezig op ons kantoor, ondanks wisselingen bij Cohesie op deze functies. Met updates over de dienstverlening hebben wij

de leidinggevend en hiervan op de hoogte gehouden. We zijn begonnen met de verduidelijking van het verzuimproces en -beleid. In 2025 gaan we daarmee door.

5.3 Digitale ontwikkeling

In 2024 hebben we verder gewerkt aan de uitwerking van onze visie op digitalisering. Hierbij hebben we aandacht besteed aan de inrichting van de organisatie, de samenwerking en het leren van andere corporaties, het verbeteren van onze werkprocessen en de doorontwikkeling van het informatiehuis.

Met de organisatieontwikkeling neemt de noodzakelijke slagkracht van onze organisatie om processen te uniformeren, standaardiseren en automatiseren toe. De slagkracht neemt toe doordat het aantal functies op dit gebied is uitgebreid en eigenaarschap van ondermeer processen en data concreet is benoemd in de functies in de primaire processen. Daarnaast neemt de slagkracht toe doordat we organisatiedoelen concreet maken en hierop resultaatgericht willen sturen.

In december zijn we toegetreden tot het externe samenwerkingsverband HYRAS. In deze samenwerking van Haag Wonen, Ymere, Rochdale, de Alliantie en Stadgenoot bundelen we onze krachten op een aantal digitaliseringsthema's. We willen samen met onze gemeenschappelijke leveranciers, waaronder Aareon, een professionelere IT- dienstverlening realiseren. Voor onszelf maar ook voor andere woningcorporaties. Basis voor de onderlinge samenwerking is het delen van kennis. In het proces van toetreding hebben we visie op digitalisering onderling vergeleken. Daaruit bleek dat we met zijn allen werken aan diverse thema's, waardoor we een stevig fundament hebben om de samenwerking aan te gaan.

Het verbeteren van onze eigen werkprocessen is een van de doelstellingen die is genoemd in de visie op Digitalisering. Afgelopen jaar was de ruimte om verbeteringen aan te brengen beperkt doordat we twee wettelijke wijzigingen moesten doorvoeren. Dit betrof de Wet betaalbare huur en het vastgoedbesluit dat invloed heeft op de inrichting van de servicekosten.

In 2024 hebben we verder gewerkt aan het informatiehuis. We hebben de definities van onze kpi's in de maandrapportage geëvalueerd en bijgesteld waarbij we rekening houden met sectorbrede definities. We hebben eigenaren van datavelden in ons ERP-systeem benoemd en daarbij rekening gehouden met de VERA-architectuur. Daarnaast is een controleprotocol ontwikkeld om benchmarkgegevens over bewoners te controleren. We willen van achteraf verklaren naar sturen. Daarvoor hebben we uitbreiding van databronnen nodig, inzicht in de kwaliteit van data en een platform met moderne technologie. Ontbreekt een van deze drie dan beperken we de gebruiksmogelijkheden van onze data.

Ten slotte hebben de technologie waarmee we data ontsluiten gemoderniseerd. Met al deze activiteiten werken we toe naar een data-omgeving met data van een hoge kwaliteit die we inzetten om meer resultaatgericht te sturen in onze organisatie.

5.4 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.

Highlights 2024

2024 stond in het teken van werken met de nieuwe gedrags- en integriteitscode. In grote lijnen is deze vernieuwde code een goed handvat voor de besprekingen en adviezen over meldingen. Door nieuwe ontwikkelingen in het vakgebied en onze ervaringen wordt de integriteitscode herzien en aangescherpt op een aantal punten.

Onze externe vertrouwenspersoon ging in december met pensioen en is er gezocht naar een goede opvolger. Dit hebben we gedaan samen met onze interne vertrouwenspersonen.

Acht meldingen

Het afgelopen jaar heeft Lieven de Key acht meldingen ontvangen en is één melding ingetrokken. De zeven meldingen heeft de integriteitscommissie in behandeling genomen conform onze gedrags- en integriteitscode. Dit aantal is vergelijkbaar met 2023, toen er zes meldingen waren. Er is wel een verschil in de melders: in 2023 zijn alle meldingen gedaan door internen en in 2024 is de helft van de meldingen gedaan door externen, waarvan een paar anoniem. Alle meldingen zijn conform het beleid van Lieven de Key onderzocht en waar dat kon afgerond. De aard van de meldingen was divers. Er is één melding net voor het einde van het jaar binnengekomen en deze melding is nog niet afgerond.

Contact met vertrouwenspersonen; achttien gesprekken

In 2024 hebben achttien collega's gesproken met een interne en/of externe vertrouwenspersoon. Een aantal collega's heeft meerdere gesprekken gevoerd met dezelfde vertrouwenspersoon. In 2023 waren dit elf gesprekken. Een toename waaruit we afleiden dat onze collega's onze vertrouwenspersonen goed kunnen vinden. De aard van deze gesprekken was breed; soms

was er behoefte aan een luisterend oor of een klankbord. In een aantal gevallen past de noemer ongewenste omgangsvormen het beste bij de ervaring van de collega. Ook waren in een aantal gevallen de mogelijke effecten van de herinrichting van de organisatie onderwerp van gesprek.

5.5 Privacybeleid

In 2023 zijn we een meerjarig privacyprogramma gestart om de toepassing van de AVG-regelgeving steeds verder te implementeren en aan te scherpen. Binnen dit programma werken we aan zeven thema's. In 2024 hebben we de nadruk gelegd op drie thema's:

- **Training en Bewustwording:**
Begin 2024 zijn we gestart met privacy e-learnings. In 2025 wordt dit thema verder uitgebreid.
- **Actualiseren van het verwerkingsregister:**
In dit register beschrijven we alle werkprocessen binnen onze organisatie die persoonsgegevens verwerken. Dit resulteert in een actuele en gedetailleerde documentatie van onze gegevensverwerkingen en vergroot de kennis en het bewustzijn rondom privacy bij de betrokken medewerkers.
- **Data Protection Impact Assessments (DPIAs):**
We hebben een professionaliseringsslag doorgevoerd rondom de uitvoering van DPIA's. Daarbij zijn ook reeds uitgevoerde DPIAs en convenanten nogmaals grondig tegen het licht gehouden.

We verwachten dat het privacyprogramma in 2027 wordt afgerond, met als doel dat de borging van privacy dan volledig binnen de reguliere organisatie en processen van Lieven de Key is verankerd.

5.6 Informatiebeveiliging en cybersecurity

Het jaar 2024 stond grotendeels in het teken van het implementeren van het informatiebeveiligingsbeleid en het beleid voor cybersecurity. Twee zaken die veel met elkaar te maken hebben. Beide onderwerpen nemen meer en meer tijd in beslag. Dit komt vooral doordat het dreigingslandschap voortdurend verandert. Reageren op incidenten moet snel gebeuren en elke paar dagen komen er wel updates of patches uit die essentieel zijn voor een veilige IT-omgeving. Vooral in complexe omgevingen met veel applicaties en verschillende leveranciers is dit een tijdrovend proces.

“Integriteit is de bereidheid om het juiste te doen, zelfs als niemand kijkt”

Om die reden blijven we focus houden op het vereenvoudigen ervan.

Informatiebeveiliging

Bij de informatiebeveiliging lag de focus in 2024 vooral op de toegangsbeveiliging en het documenteren van procedures om het volwassenheidsniveau te verhogen. De organisatieontwikkeling heeft hierbij enorm geholpen omdat verantwoordelijkheden en rollen nu veel beter zijn benoemd. Deze zijn beide verwerkt in de autorisatiematrixen die per 1 december zijn toegepast. Concreet betekent dit dat we alle autorisaties hebben ingericht op basis van het least privilege-principe: gebruikers en applicaties hebben alleen toegang tot gegevens en middelen die passen bij de uitvoering van de functie. Daarnaast hebben we het just in time-principe volledig toegepast. Daarbij wordt tijdelijk, meestal verhoogde, toegang verleend en automatisch weer ingetrokken.

Van een aantal normen blijft de informatiebeveiliging nog wat achter. Deze hebben betrekking op het beheer van bedrijfsmiddelen, informatiebeveiliging bij leveranciersrelaties en het afschermen en anonimiseren van testgegevens. Ook het recht op vergetelheid, onderdeel van de AVG, wordt binnen onze informatiebeveiliging nog niet goed toegepast.

Cybersecurity

Bij cybersecurity werd de prioriteit deels bepaald door de uitkomsten van de Pentest van eind 2023 en de acties uit het jaarplan. We hebben een aantal structurele verbeteringen doorgevoerd in de algehele security: het verbeteren van het basisniveau van het netwerk en het segmenteren van het netwerk. Hiermee zijn vrijwel alle kritieke en hoog-risico-bevindingen opgelost. Dat is ook terug te zien in de Pentest van oktober 2024: dit keer kregen ethische hackers géén toegang tot een of meerdere bronnen.

Het is belangrijk om voortdurend aandacht te blijven besteden aan beveiliging en de opvolging van bevindingen uit de security monitoring en rapportages. We blijven werken met verschillende leveranciers en verschillende producten. Zo kunnen we vanuit verschillende securityperspectieven de focus leggen op alle aspecten van onze IT-omgeving. We zijn hierdoor steeds beter in staat om verbanden te zien en cyberrisico's op waarde te schatten en maatregelen te prioriteren.

Aandachtspunt bij cybersecurity blijft het beheer van beveiligingsincidenten, zowel de onderrapportage als de procesbeschrijving die (nog) niet op orde is. Het is in 2024 ook niet gelukt om het Incident Response Plan, dat in werking moet treden bij een beveiligingscalamiteit, te testen. Het Incident Response Plan wordt getest in het najaar 2025. Verder is het calamiteitenbeleid geactualiseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de test zullen we beoordelen welke punten we verder zullen aanpassen in het calamiteitenbeleid.

5.7 Informatie over onderzoek en ontwikkeling

Lieven de Key is actief bezig met onderzoek en ontwikkeling. In 2024 hebben we samen met andere corporaties onderzoek uitgevoerd naar woonlasten. Dit onderzoek gaf inzicht in de ontwikkeling van de woonlasten en woonlastenquote. Deze kennis hebben we gebruikt bij het onderbouwen van de systematiek voor de huurverhoging.

Elke twee jaar doet Lieven de Key een bewonersonderzoek samen met de andere woningcorporaties in Amsterdam. In 2024 is dit onderzoek voor de derde keer uitgevoerd. 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 62.000 bewoners meegedaan, binnen en buiten Amsterdam. Van de bewoners van zelfstandige en onzelfstandige woningen van Lieven de Key hebben 5.500 bewoners meegedaan. In het voorjaar van 2025 wordt het rapport opgeleverd.

De uitkomsten uit het tweejaarlijkse huurdersonderzoek bieden 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 geeft het inzicht in de leefbaarheid en veerkracht van buurten en wijken die we nodig hebben voor het opstellen van gebiedsvisies of complexplannen. We hebben afgelopen jaar dashboards op buurtniveau ontwikkeld, die we bijvoorbeeld hebben gebruikt voor onze veerkracht-pilot in de Kleine Wereld.

Het bewonersonderzoek laat zien dat Lieven de Key veel verschillende bewoners heeft. Het aantal jongeren neemt enigszins toe door de focus op woonstarters, maar daarnaast wonen er ook veel gezinnen, alleenstaanden, stellen 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 onze bewoners tegemoet te komen.

5.8 Verslag van de ondernemingsraad

Terugblik op 2024

Tegen de achtergrond van de immer voortdurende oorlogen op het wereldtoneel in Oekraïne en Gaza wordt van onze medewerkers gevraagd zich professioneel naar onze huurders en collega's uit te drukken en begripvol te zijn. Begin 2024 kreeg Nederland een nieuwe coalitie. Het kabinet zet de thema's wonen, bestaanszekerheid en bestuurlijke vernieuwing hoog op de agenda. Dit zijn niet toevallig ook de hoofdonderwerpen waarop Lieven de Key zich oriënteert in onze organisatieontwikkeling en

ten behoeve van onze bewoners: een kwalitatief goede woning tegen een betaalbare en stabiele woonlast.

Als ondernemingsraad (OR) hebben wij de nobele taak de belangen van het collectief aan werknemers te vertegenwoordigen in het te voeren beleid en de uitvoering daarvan in de organisatie. Primair richten we ons op continuïteit van de organisatie en behoud van werkgelegenheid. Maar we focussen ons ook op de helderheid van werkafspraken en de voorwaarden om tot goede (team)prestaties te komen.

Bij tal van onderwerpen ligt het zwaartepunt en de aandacht bij vroegtijdig meedenken en waar mogelijk beïnvloeden van organisatiebeleid, organisatiewijze en afspraken over arbeidsverhoudingen. Dat doen we met inspraak en advies, en zo nodig door het benutten van het recht op instemming en initiatief. Dit maakt de OR-taak effectiever, prettiger in samenwerking met de bestuurder en interessanter voor de individuele OR-leden.

De OR heeft de afgelopen jaren haar zichtbaarheid in de organisatie vergroot. Er is in juni 2024 een verkiezing voor nieuwe leden uitgeschreven met een redelijk goede respons. Ook bij toekomstige vacatures zoeken we een passende aanvulling op het team zodat onze vertegenwoordiging de breedte van de organisatie weerspiegelt. We verankeren dit in een herziening van het reglement. Door verdeling van kennisgebieden over duo's binnen de OR verdelen we de werkdruk en verbreden we de inzet van kennis.

Ondernemingsraadvergaderingen

In 2024 hebben negen keer overlegd met de directeur-bestuurder Karin Verdooren. In een zes-wekelijkse cyclus bespraken we de voor ons relevante aandachtspunten. Dat betrof een breed pallet aan onderwerpen waarbij de nadruk lag op de voorbereidingen van de organisatieontwikkeling. We ervaren de samenwerking met Karin Verdooren ook in haar vierde bestuursjaar constructief, met op onderdelen wel gevoeligheid. Met enige regelmaat verschillen wij van mening waarbij we goed luisteren naar de argumentatie over en weer. Met een toenemend aantal onderwerpen met grote impact op organisatiebeleid en -structuur is een respectvolle hoor en wederhoor voorafgaand aan het nemen van voorgenomen DT-besluiten steeds relevanter. Met een negatief oordeel in een (instemmings)advies is namelijk niemand gebaat, maar dit is soms onvermijdelijk.

De belangrijkste onderwerpen in 2024

- **Organisatieontwikkeling:** Een groot deel van het jaar stond in het teken van de organisatieontwikkeling. Er is een traject opgezet om de samenwerking tussen afdelingen te verbeteren en effectiever en efficiënter te kunnen werken. Naast een nieuwe organisatiestructuur was daarbij ook de modernisering van functieprofielen noodzakelijk. Over dit laatste onderwerp heeft de OR geen

adviesrecht maar de impact is minstens zo groot als de organisatieontwikkeling zelf. De OR heeft signalen afgegeven over de werkdruk bij kwartiermakers en de communicatie naar medewerkers. Er zijn diverse presentaties en adviesaanvragen geweest over de herinrichting in 2024 van de bedrijfsonderdelen Wonen, Financiën & Bedrijfsvoering, en in 2025 van Staf en Vastgoed. De OR heeft op alle onderdelen actief meegedacht en advies gegeven over de nieuwe structuur en de impact op medewerkers. Eind oktober zijn de adviesaanvragen en de OR-adviezen tot dan toe op sharepoint openbaar gemaakt.

- **Verzuimbeleid, vitaliteit en generatiepact:** Het verzuimbeleid is uitgebreid besproken, met aandacht voor de stijgende verzuimcijfers en de noodzaak voor een update van het beleid. Er is een project gestart om het verzuimbeleid te herzien en preventieve maatregelen te implementeren. Daarnaast is een evaluatie uitgevoerd van het vitaliteitsbeleid. De effectiviteit wordt onderzocht, met de bedoeling om maatregelen te implementeren die duurzame inzetbaarheid bevorderen. We constateerden dat de aandacht voor vitaliteit in 2024 geheel was weggezak. En de OR heeft vragen ontvangen over het generatiepact en de mogelijke impact op werkdruk en kosten.
- **Sociale veiligheid:** De sociale veiligheid op de werkvloer was een belangrijk aandachtspunt. Er zijn sessies georganiseerd om de sociale veiligheid te verbeteren, met name binnen de afdeling Vastgoed. De OR heeft erop toegezien dat medewerkers zich veilig en ondersteund voelen. De externe vertrouwenspersoon ging met pensioen. Inmiddels is een nieuwe vertrouwenspersoon aangesteld die zowel medewerkers als het vaste team van interne vertrouwenspersonen kan begeleiden.
- **Route 020:** De herinrichting van de regiokantoren is besproken. De OR heeft advies gegeven over de nieuwe locaties en de impact op medewerkers. Er is aandacht besteed aan de arbeidsomstandigheden en de veiligheid op de nieuwe werkplekken.

Communicatie en samenwerking

De OR had regelmatig overleg met de directie en andere stakeholders binnen de organisatie. Er is gestreefd naar maximale transparantie en open communicatie. De samenwerking met de directie is over het algemeen positief verlopen, hoewel er soms zorgen waren over de snelheid en zorgvuldigheid van bepaalde processen.

Periodiek overleg met de RvC

Tweemaal per jaar vindt een gesprek plaats tussen een afvaardiging van de RvC en een afvaardiging van de OR zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Het waren inhoudelijke en constructieve gesprekken over onder andere de interne organisatie, het blijven ontbreken van structurele cijferinformatie over

duurzame inzetbaarheid en de gevoelde veiligheid op de werkvloer.

De immer snel en sterk wijzigende marktomstandigheden en de maatschappelijke teneur vergen een wendbare organisatie met een competent directieteam. Een directieteam dat met eensluidende visie en beleid teams en medewerkers in hun kracht zet en die onderdelen in de organisatie verbindt en versterkt. De samenstelling van het directieteam is gewijzigd met nieuwe directeuren voor Wonen en Vastgoed die met nieuw elan hun rol pakken.

Aandachtspunten voor 2025

Voor 2025 staan er diverse belangrijke onderwerpen op de agenda, waaronder de organisatieontwikkeling bij de bedrijfsonderdelen Staf en Vastgoed, de verdere implementatie van de organisatieontwikkeling, de evaluatie en vernieuwing van het verzuimprotocol en de voortzetting van het vitaliteitsprogramma. De OR zal zich blijven inzetten voor de belangen van

de medewerkers en de verbetering van de arbeidsomstandigheden. In 2025 houden we verkiezingen en gaan we op zoek naar nieuwe leden die hieraan bijdragen.

De OR ziet een goede inhoudelijke vertegenwoordiging van werknemersbelangen en een constructieve samenwerking met de bestuurder in 2025 met vertrouwen tegemoet. De continu veranderende omstandigheden in de markt en maatschappij maken onze taak verre van saai. Daarbij kent onze organisatie eigenlijk maar twee echte speerpunten: het organiseren en georganiseerd houden van een effectieve en efficiënte procesvoering van alle medewerkers en middelen en het op peil krijgen en houden van een kwalitatieve woningvoorraad. In dat licht bezien we de continuïteit en de noodzakelijke wendbaarheid van Lieven de Key met goed oog voor alle collectieve werknemersbelangen. Het belooft wederom een boeiend jaar te worden!

Samenstelling ondernemingsraad eind 2024

Naam	Functie
Rik Harmsen	Voorzitter
Lia Ent	Secretaris
Eddie Grootes	Lid
Djendji Thuis-Cvitko	Lid
Leontien Kennedy	Lid
Deborah Kamman	Lid
Danny Goossens	Lid
Sisi Chen	Lid
Pauwel Perbal	Lid

Wijzigingen in samenstelling OR

Medio 2024 is Eveline Bruin weggegaan bij Lieven de Key zodat er een vacature ontstond. Mario te Slaa kon het OR-lidmaatschap niet meer goed combineren met zijn gewijzigde functie. Floor Grotendorst heeft na acht jaar vertegenwoordiging eind 2024 haar inzet afgebouwd. We bedanken hen, mede namens alle collega's, voor de tomeloze inzet voor de goede zaak. We zijn blij dat Danny Goossens, Leontien Kennedy en Pauwel Herbal tot de OR zijn toegetreden

6

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit

Werken aan starten en wonen vereist soms lastige keuzes bij de maatschappelijk inzet van menskracht en financiële middelen. We willen maatschappelijke meerwaarde leveren voor onze huidige bewoners en voor toekomstige generaties. Financieel gezond blijven met een duurzaam prestatiemodel is een voorwaarde voor dit goede rentmeesterschap. Omdat we meer aandacht hebben voor de verduurzaming van onze woningen, zetten we de komende jaren meer mensen en middelen in voor verbetering. Verkoop van woningen blijft nodig. Daarnaast trekken we voor een deel leningen aan.

6.1 Uitgangspunten financieel beleid

In 2024 heeft Lieven de Key een nieuwe koers vastgesteld en op basis daarvan de portefeuillestrategie aangepast. Dit vereist ook aanpassingen van het financieel beleid, dat hebben we vastgelegd in een nieuw financieel kader. Dat kader bepaalt het speelveld voor de toepassing van onze portefeuillestrategie.

Uitgangspunt van ons financieel beleid is financiële continuïteit zodat we ook op de lange termijn kunnen voldoen aan onze maatschappelijke doelstellingen. Ondanks gestegen investerings- en exploitatiekosten willen we kwalitatief goede woningen aanbieden tegen betaalbare huurprijzen. Met ons financieel kader borgen we goed rentmeesterschap en zadelen we toekomstige generaties niet op met onbetaalde rekeningen. Ook bij onvoorziene tegenvallers streven we ernaar anticyclisch te blijven investeren in onze maatschappelijke doelen.

Duurzaam prestatiemodel

Om die financiële continuïteit te borgen, hanteren we vanaf 2024 een duurzaam prestatiemodel. Dit model bevat enkele accentverschuivingen ten opzichte van ons vorige financieel beleid. Nog steeds financieren we ingrepen in de bestaande voorraad vanuit het exploitatieresultaat. Nieuw is dat we voor de financiering van nieuwbouw inkomsten uit verkoop aanvullen met leningen. Onze nieuwbouw draagt bij aan een verbetering van dit exploitatieresultaat, zodat we ook op de lange termijn onze investeringen in bestaande bouw kunnen blijven doen. Zo vergroten we de mogelijkheden om onze ambities op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid te realiseren.

Verantwoord lenen

Lieven de Key is financieel gezond en wil dat blijven. De financiële ratio's bieden voldoende ruimte om leningen af

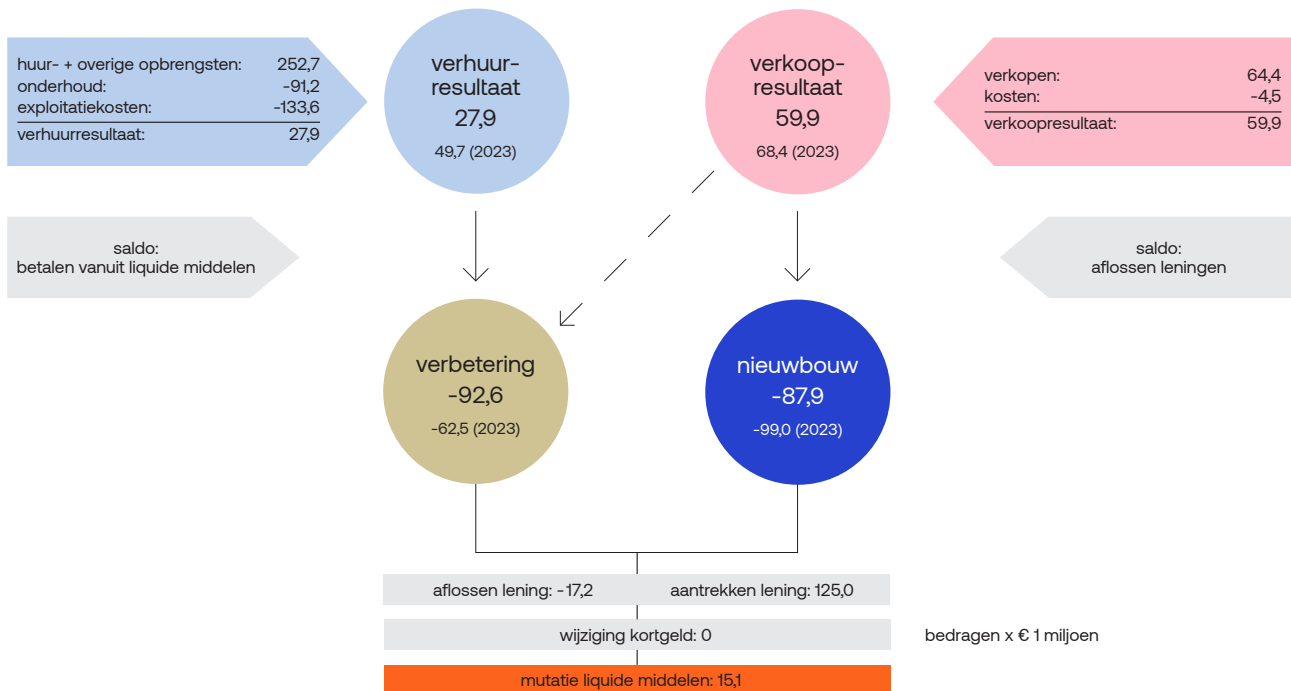
te sluiten. Als criterium voor verantwoord lenen, hanteren wij het zogenoemde saldo instandhouding. Dit is het saldo van de operationele kasstroom, de investeringen in bestaand bezit, de verkoopopbrengsten, de uitgaven voor vervangende nieuwbouw en groei van de leningenportefeuille. Voor afwegingen bij het afsluiten van leningen moet dit saldo positief zijn.

Lieven de Key heeft aandacht voor een verantwoorde groei van de langlopende leningen. We willen optimaal kunnen beschikken over financiële middelen tegen zo laag mogelijke kosten. Daarom letten we op de prijs van financieringen en financieringsrisico's. Indien nodig trekken we geborgde leningen aan voor uitbreidingsnieuwbouw en voor herfinanciering van aflossingen.

We kiezen in principe niet voor ongeborgde financiering. Uitzondering hierop zijn duurzaamheidsleningen door VvE's, die we aantrekken als het wegwerken van EFG-labels dreigt vast te lopen op de financiering door particuliere eigenaren. Deze ongeborgde financiering komt ten laste van het door het WSW vrijgegeven borgingsplafond. Daarmee houden we de groei van de totale leningenportefeuille beheersbaar.

6.2 Uitwerking financiële sturing in 2024

In onderstaande figuur staat de herkomst en besteding van middelen in 2024 van Lieven de Key (geconsolideerd).



Kasstroom

Uit het *verhuurresultaat* (€ 27,9 miljoen) kunnen we slechts een deel betalen van de investeringen in bestaand bezit (€ 92,6 miljoen). De *verkoopopbrengst* (€ 59,9 miljoen) is lager dan de investeringen in nieuwbouw en aankopen (totaal € 87,9 miljoen). Uit de *liquide middelen* zijn ook de aflossingsverplichtingen van leningen (€ 17,2 miljoen) betaald. De liquide middelen zijn per saldo (inclusief kortgeldmutatie) in 2024 met € 15,1 miljoen toegenomen.

De eindstand liquide middelen van € 59,9 miljoen ligt boven de 10%-norm (€ 23,8 miljoen) van het WSW. Hiertegenover staat op 31 december 2024 een bedrag van ruim € 112 miljoen waarvoor al verplichtingen zijn aangegaan voor nieuwbouw, aankoop en renovatie voor de komende periode.

Duurzaam prestatieproces Lieven de Key

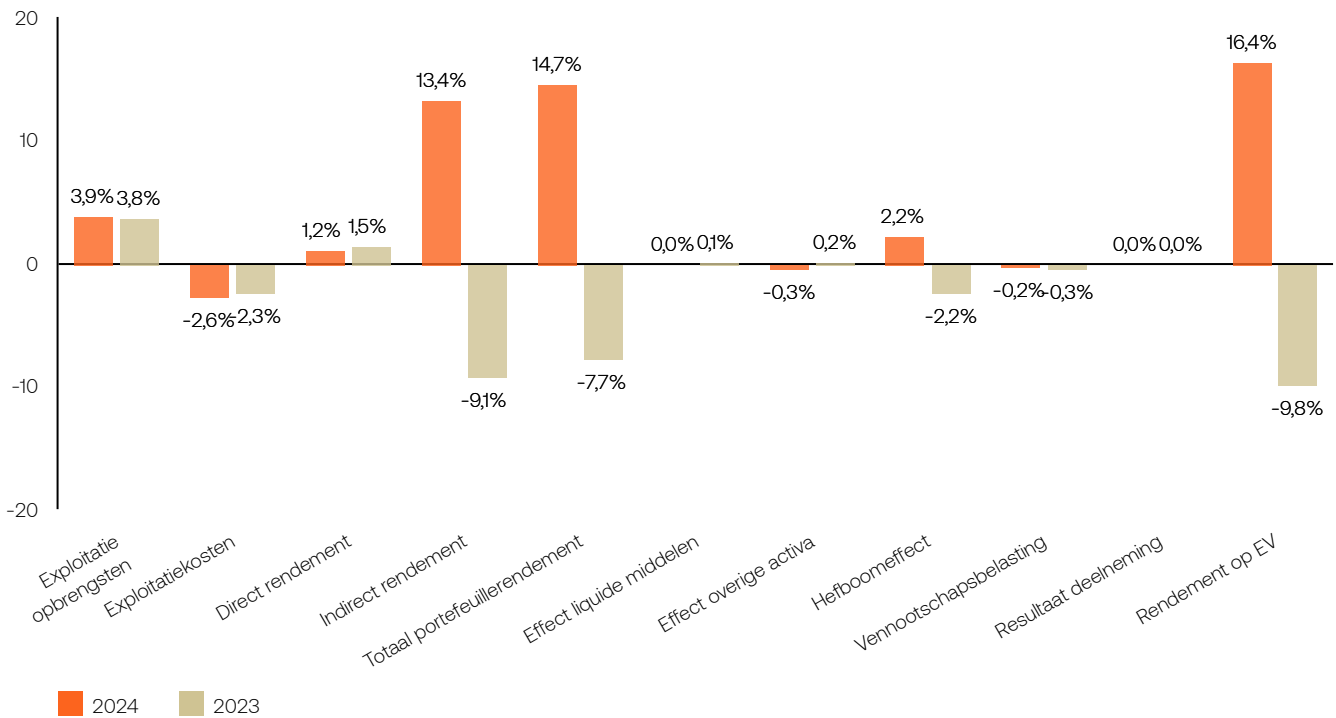
Onze begroting past in het sectorbeeld waarbij de uitgaven harder stijgen dan de inkomsten.

De operationele kasstroom staat onder druk door harder stijgende kosten dan opbrengsten. Daarnaast zijn minder verkoopopbrengsten opgenomen door de uitkomst van de prestatieafspraken met de gemeente Amsterdam. De financiering van de nieuwbouw vullen wij naast de inkomsten uit verkoop aan met leningen. Financieren met leningen 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. Daarom sturen wij ook de komende tijd op de ICR, om aan de norm te voldoen.

Voorheen konden we vanuit het verhuurresultaat de woningverbetering betalen en vanuit de verkoopopbrengsten de nieuwbouw bekostigen. De komende jaren gaat dat duurzame prestatieproces niet meer op, onder meer doordat we een versnelling willen realiseren in de aanpak van EFG-labels. Noodzakelijk is dan een beheerste groei van de langlopende leningen.

6.3 Gerealiseerd rendement

Gerealiseerd rendement 2024



Het gerealiseerde rendement op eigen vermogen over 2024 is 16,4% (2023: -9,8%). 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. 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 2024 was 3,3% (2023: 3,8%). Lieven de Key heeft als norm voor het gerealiseerde rendement op eigen vermogen 1% boven inflatie. Het direct rendement op het vastgoed was 1,2%. Dat is lager dan het inflatiepercentage over 2024 en daalt licht ten opzichte van 2023 (1,5%).

Het verhuurresultaat (exclusief financieringslasten) is op basis van de resultatenrekeningen gedaald van € 92,7 miljoen in 2023 naar € 80,1 miljoen in 2024. De belangrijkste ontwikkelingen in het verhuurresultaat zijn:

- De exploitatieopbrengsten stijgen met € 13,1 miljoen.
- De exploitatiekosten stijgen met € 25,7 miljoen.

Een aantal ontwikkelingen valt op:

- Er is een stijging van de post overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit wordt voor een groot deel, € 6,1 miljoen, veroorzaakt door een in 2023 ontvangen brandverzekeringsvergoeding van

complex Riekerhaven. Deze vergoeding is in 2023 verantwoord onder deze rubriek, waardoor deze kosten vorig jaar fors lager waren.

- De lasten onderhoud zijn in 2024 met € 12,0 miljoen gestegen. Dit is in lijn met de meerjarenbegroting 2024-2028 en de keuzes voor de schilleanpak en de duurzaamheidsmaatregelen om de EFG-labels te verbeteren voor de huurders. De lasten voor mutatie- en reparatieonderhoud zijn in 2024 met € 4,1 miljoen gestegen. De toename van mutatieonderhoud komt door een verhoging van het aantal mutaties en door uitbesteding aan derden. Ook de kosten per mutatie zijn gestegen.
- Het gerealiseerde indirect rendement is 13,4% (2023: -9,1%). Dit bestaat uit de posten mutatie actuele waarde, overige waardeveranderingen en verkoop bestaande bouw en nieuwbouw.
- De mutatie actuele waarde in de jaarrekening is gebaseerd op de waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. In 2024 is deze waarde met 12,9% gestegen (2023: -8,6%). Zie voor een nadere toelichting op de mutatie de toelichting in de jaarrekening.

Vennootschapsbelasting

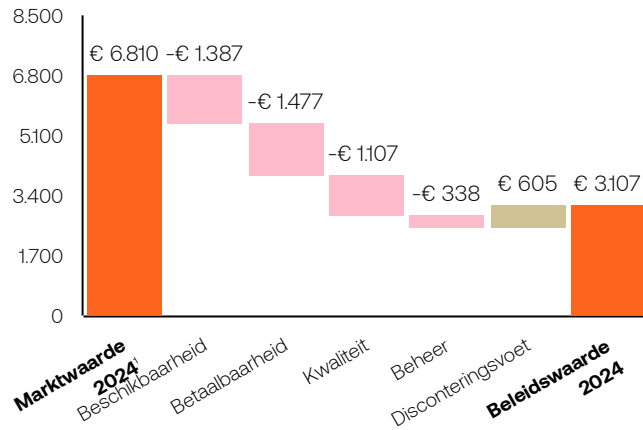
De vennootschapsbelasting bestaat uit de belasting die we moeten betalen over het resultaat van 2024 en de mutatie in de latente belastingvorderingen. De te betalen vennootschapsbelasting is € 6,8 miljoen en de mutatie in de latente belastingvorderingen is € 6,3 miljoen. In de geconsolideerde jaarrekening staat een uitgebreide toelichting op deze posten.

Deelnemingen

Het behaalde resultaat uit deelnemingen over 2024 is € 2,0 miljoen positief. Dit resultaat is nagenoeg gelijk aan het resultaat over 2023 (€ 1,9 miljoen positief).

6.4 Van marktwaarde naar beleidswaarde

2024



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 doorexpluiten van ons bezit. De waardering op beleidswaarde weerspiegelt onze inzet beter. In dat geval zou het eigen vermogen € 2.293 miljoen zijn tegenover een eigen vermogen van € 5.996 bij marktwaarde.

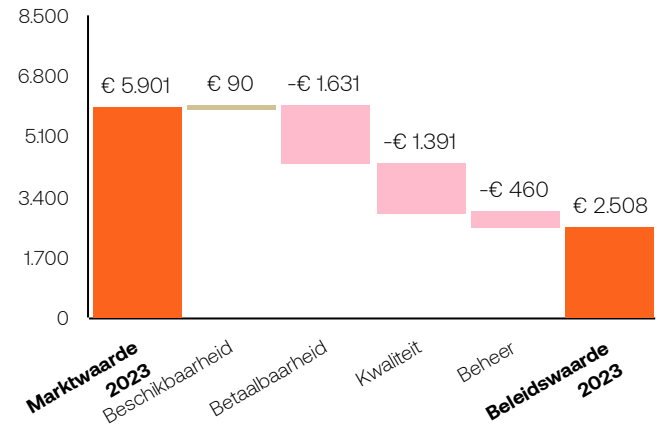
Het positieve resultaat over 2024 van € 906 miljoen verhoogt het weerstandsvermogen van Lieven de Key. Het eigen vermogen stijgt van € 5.089 miljoen eind 2023 naar € 5.996 miljoen eind 2024. Het eigen vermogen is maar voor een deel vrij besteedbaar. Het grootste deel zit in ons vastgoed (de herwaarderingsreserve). Eind 2024 is dat 72% van het eigen vermogen. In 2023 was dat 70% van het vermogen.

Vergelijking marktwaarde verhuurde staat met beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde. Hierbij geldt een aantal uitzonderingen:

1. Toepassen van het doorexploteerscenario voor de gehele woningportefeuille. Dat wil zeggen geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van

2023



eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel van het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur is 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 Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud. Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post Lasten onderhoudsactiviteiten in de functionele winst- en verliesrekening in de rubriek Netto resultaat exploitatie

vastgoedportefeuille, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals verwerkt in de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabel E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.

6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet (sociale disconteringsvoet) in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Woningcorporaties.

De beleidswaarde van bedrijfsonroerendgoed en onroerend goed voor maatschappelijke voorzieningen en zorg is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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 Aw/WSW	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	1,6	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	38,3%	37,0%	38,9%	39,1%	39,5%	38,1%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	67,0%	66,0%	64,4%	64,3%	63,8%	65,0%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	16,4%	15,9%	16,6%	16,7%	16,8%	16,2%
Onderpandratio	< 70%	17,9%	17,2%	18,1%	18,2%	18,3%	17,6%

DAEB	Norm Aw/WSW	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR (Interest Coverage Ratio)	> 1,4	1,4	1,5	1,5	1,7	1,5	1,6
Loan to Value (beleidswaarde)	< 85%	47,6%	46,1%	48,4%	48,5%	48,8%	47,0%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	67,2%	65,4%	63,8%	63,6%	63,1%	64,3%
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	18,0%	17,5%	18,3%	18,3%	18,5%	17,8%
Onderpandratio	nvt	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Niet-DAEB	Norm Aw/WSW	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR (Interest Coverage Ratio) ¹	> 1,8	13,7	21,8	22,8	25,1	24,6	349,8
Loan to Value (beleidswaarde) ²	< 75%	6,0%	5,0%	4,9%	4,8%	0,3%	0,3%
Solvabiliteit (beleidswaarde) ³	> 40%	95,7%	96,3%	96,4%	96,5%	99,1%	99,1%
Dekkingsratio (marktwaarde) ⁴	< 70%	5,5%	4,6%	4,5%	4,4%	0,3%	0,3%
Onderpandratio ⁵	nvt	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

1) Operationele kasstroom / Rentelasten

2) Leningen / Beleidswaarde

3) Eigen vermogen / Totaal vermogen

4) Leningen / Marktwaarde

5) Leningen / Marktwaarde vastgoed in onderpand

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

- De ontwikkeling van de kengetallen laat ten tijde van het opstellen van de meerjarenbegroting zien dat we financieel gezond zijn. De gemiddelde ICR in de DAEB-tak beweegt de komende jaren rond de 1,6. Hierbij hoort een waarschuwing. De verwachting is dat de huren komende jaren toe nemen doordat de reguliere huurverhoging is gekoppeld aan de looninflatie. Als hierop bijsturing benodigd is, bijvoorbeeld als gevolg van politieke ontwikkelingen zullen we als organisatie integraal kijken naar de benodigde combinatie van bijsturingsopties. Uitgangspunt daarbij is dat we de bijdrage aan de maatschappelijke opgave zoveel als mogelijk in stand te houden en tegelijkertijd blijven voldoen aan de normen van de toezichthouder. We schatten momenteel in dat dit leidt tot een gemiddelde ICR van ruim 1,4 de komende jaren.
- Er is 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 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 70%, een van de indicatoren voor het WSW om aanvragen voor nieuwe geborgde leningen te beoordelen. De daling van de voorgeschreven disconteringsvoet heeft het grootste aandeel in de daling ten opzichte van de jaarrekening. De stijging in de prognosejaren komt doordat de leningportefeuille harder stijgt dan de beleidswaarde.

6.6 Financieel beleid voor prestatieafspraken

In de Nationale Prestatieafspraken van 2022 zijn afspraken gemaakt over besteding van de vrijkomende investeringsruimte voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Deze zijn in 2024 herijkt. Daarnaast zijn in Amsterdam nieuwe lokale prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken lopen van 2024 tot en met 2027 en zijn op 14 maart 2024 ondertekend.

Hieronder volgt een overzicht van de thema's waarover in Amsterdam prestatieafspraken zijn gemaakt. Daarbij is aangegeven hoe we die bij Lieven de Key op de middellange termijn invullen op basis van ons duurzaam prestatie-model

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

De lokale prestatieafspraken bevatten doelen voor nieuwbouw, verkoop en sloop-nieuwbouw. Bij verkoop is het wenselijk om aandacht te hebben voor doorstroming en het faciliteren van eigenwoningbezit bij de doelgroep van de corporaties. Om de betrokkenheid van bewoners bij sloop-nieuwbouw te borgen, gaan corporaties en gemeenten gebruikmaken van een sociaal statuut. Voor het beter benutten van de bestaande voorraad worden belemmeringen op rijksniveau weggenomen en gemeentelijke regelingen en initiatieven vanuit de sector gestimuleerd. Daarbij wordt gedacht aan flexwoningen, het splitsen van woningen, optoppen of woningdelen.

Acties van Lieven de Key:

- De komende begrotingsperiode (tot en met 2029) voegen we meer dan 2.100 woningen toe aan de sociale voorraad. Rekening houdend met sloop en verkopen, groeit onze sociale voorraad met ruim 600 woningen.
- In ons bod op de prestatieafspraken staat dat we met de gemeente Amsterdam in gesprek willen om de tijdelijke woningen op één locatie te verlengen.

Betaalbaarheid

Om bij te dragen aan de ongedeelde stad hebben de corporaties afgesproken minimaal 70% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. De huurverhoging is voor sociale huurders maximaal looninflatie minus 0,5%.

Acties van Lieven de Key:

- Niet alle huurders ontvangen dezelfde huurverhoging. We verdelen de lasten op een zo eerlijk mogelijke manier.
- Binnen de begroting is de toegestane huurverhoging meegenomen.

Kwaliteit bestaande woningen

In de Nationale Prestatieafspraken zijn concrete volkshuisvestelijke doelen afgesproken voor verduurzaming van de bestaande voorraad. Voor huurders is verduurzaming vaak een ingrijpende gebeurtenis. Daarom is het belangrijk dat corporaties, gemeenten en huurders met elkaar in gesprek zijn en blijven over de keuzes rond de verduurzamingsopgave.

Acties van Lieven de Key:

- Concrete volkshuisvestelijke doelen uit de Nationale Prestatieafspraken zijn uitgewerkt in ons energietransitiebeleid.
- We zetten bewust in op het op peil houden van de investeringen in bestaand bezit ondanks economisch slechtere en onzekere tijden.
- We combineren het wegwerken van EFG-labels met planmatig onderhoud om de overlast voor huurders te beperken en zoveel mogelijk woningen in korte tijd

aan te kunnen pakken. Zo kunnen we van meer huurders het energieverbruik te verlagen en wooncomfort vergroten.

Leefbaarheid

Corporaties worden gestimuleerd om, samen met hun huurders en in het belang van hun huurders, te investeren in leefbaarheid. Herstructurering, de inzet van de vrije toewijzingsruimte of het toevoegen van sociale huur in buurten met weinig sociale huurwoningen zijn instrumenten om een gemêleerde instroom van huurders te krijgen.

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, huurders en partijen in het sociale en fysieke domein. Corporaties vervullen in dit samenspel vaak een belangrijke rol.

Gemeente, huurderskoepels en corporaties willen dat Amsterdam een stad is met buurten waar het prettig wonen is voor bestaande en nieuwe bewoners.

Acties van Lieven de Key:

- We stoppen met de verkoop van rolstoelwoningen.
- We dragen bij aan veerkrachtige buurten met nieuwe woonconcepten gericht op bewoners én omwonenden.
- In de prestatieafspraken staan (wederkerige) afspraken over woonzorggebieden. Dit betreft buurten waar Lieven de Key weinig bezit heeft of geen geschikte woningen voor ouderen met een zorgbehoefte.

6.7 Toekomstverwachtingen

Onze koers

Lieven de Key maakt starten en wonen mogelijk door te investeren in de stad en in onze buurten. Wij verdelen onze inzet op starten en wonen over 5 hoofdkeuzes:

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

Vanuit een solide financiële situatie zijn wij in staat de lat van de verduurzamingsambities nog hoger te leggen dan in de vorige periode. Zo kunnen we de woonlasten van veel van onze huurders verlagen en het wooncomfort vergroten. We blijven investeren in de groei van onze sociale woningvoorraad om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de wooncrisis.

Dit doen we in een tijd waarin economische omstandigheden stabiliseren, maar de politieke

onzekerheid onverminderd hoog is. Daar staat tegenover dat we onze koers en portefeuillestrategie hebben doorvertaald naar complexstrategieën, we voor een langere periode duidelijkheid hebben over de prestatieafspraken in Amsterdam en we kwantitatief en kwalitatief investeren in onze eigen organisatie.

We realiseren ons dat het aantrekken van externe financiering om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren, alleen kan als we langjarig een duurzaam prestatie-model nastreven. Een gezonde verhouding tussen de kasstromen die een verhuurde nieuwbouwwoning opbrengt en de te betalen rente voor het bouwen van diezelfde woning blijft daarbij het aandachtspunt. Het verkopen van woningen is hierin het sturingsinstrument.

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.

Bijsturing

Op basis van de huidige inzichten sluiten we niet uit dat we door tegenvallende economische verwachtingen of politieke besluiten moeten bijsturen om aan de ICR-norm te voldoen. Voor 2025 is het risico beperkt, mede als gevolg van de gehanteerde buffer. Het uitgangspunt bij de keuze voor eventuele bijsturingsmaatregelen is dat we in eerste instantie kijken naar maatregelen die snel uitvoerbaar zijn en dan pas naar maatregelen waarvoor bijvoorbeeld aanpassingen van beleid nodig zijn. We monitoren de noodzaak tot bijsturing gedurende het jaar en integreren het indien nodig in het reguliere begrotingsproces voor de meerjarenbegroting 2026-2035.

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.

Na de schilaanpak zullen we ons bezit verder verduurzamen om te voldoen aan de doelen voor 2050. De eerste vervolgstap is het isoleren van al het bezit om te voldoen aan de Standaard voor middentemperatuur. De verwachting is dat we hier in 2030 mee starten en dat we daar tot 2040 voor nodig hebben.

Wendbaardere en effectievere organisatie

Voor het behalen van goede (volkshuisvestelijke) resultaten is een organisatie nodig die wendbaar en

professioneel is. We zijn een energieke en initiatiefrijke organisatie. Dat is een eigenschap die we koesteren.

We ronden de implementatie van de organisatiestructuur af in 2025 met de herinrichting van de bedrijfsonderdelen Staf en Vastgoed. Dan hebben we integraal onze organisatieprincipes toegepast en neemt rolduidelijkheid binnen onze organisatie toe. Parallel aan de organisatorische veranderingen starten we met ontwikkelprogramma's voor verbeteringen op het gebied van samenwerking, gedrag en cultuur. Door collega's in hun kracht te zetten en de interne samenwerking te verbeteren, neemt onze bevoegdheid toe. We evalueren de herinrichting van onze organisatie eind 2025.

Aan de hand van het dashboard van Lieven de Key dat we aan het implementeren zijn, sturen we resultaatgericht op onze dagelijkse werkzaamheden. Portfoliomanagement zetten we bedrijfsbreed in voor het doorvoeren van veranderingen. Door focus aan te brengen en projecten af te maken voordat we nieuwe beginnen, verbeteren we onze implementatiekracht en brengen we rust in de organisatie. Dat is een belangrijke voorwaarde bij het realiseren van verandering.

6.8 Risico's voor de financiële positie

In de meerjarenbegroting 2025-2029 zijn diverse scenario's doorgerekend en is een Monte Carlo-analyse (diverse scenario vergelijkingen) uitgevoerd op onze kengetallen. Onze financiële situatie is gezond waardoor we ook in economisch ongunstige situaties kunnen blijven investeren in onze maatschappelijke ambities.

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

Risico's als gevolg van veranderende wet- en regelgeving

In de Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt die van invloed zijn op het huurbeleid van corporaties. De exploitatiekasstromen van Lieven de Key zijn bepaald aan de hand van een inschatting van het huurbeleid en exploitatiekasstromen van voorgaande jaren. Bij de reguliere huurverhoging is rekening gehouden met de huidige wet- en regelgeving in combinatie met de economische verwachtingen. Op basis van de huidige inzichten sluiten we niet uit dat we door politieke besluiten worden geconfronteerd door

veranderingen in toekomstig huurbeleid. Dit kan derhalve negatieve effecten hebben op operationele kasstromen.

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 (2023: € 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 € 55,4 miljoen (2023: € 55,2 miljoen). In dit bedrag is voor € 46,9 miljoen (2023: € 46,3 miljoen) aan vooruitbetaalde kosten aan VvE's opgenomen. Dit bedrag is gespreid over veel verschillende VvE's. In de reglementen van VvE's is opgenomen dat bedragen niet zonder besluitvorming voor andere doeleinden kunnen worden opgenomen. Het kredietrisico is gering. Resterende vorderingen zijn beoordeeld op inbaarheid. Indien van toepassing zijn hiervoor voorzieningen getroffen. Het kredietrisico op liquide middelen is € 59,9 miljoen (2023: € 44,9 miljoen).

“We streven naar een langjarig duurzaam prestatie-model om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren”

We beheersen het kredietrisico met onderstaande maatregelen:

- Vorderingen worden beoordeeld op risico op inbaarheid. Waar nodig treffen we hiervoor voorzieningen.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan twee banken. Deze banken hebben volgens minimaal twee van de drie ratingbureau's (Moody's, Fitch of Standard & Poors) een rating van minstens A.
- De vorderingen op de huurdebiteuren van € 2,5 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

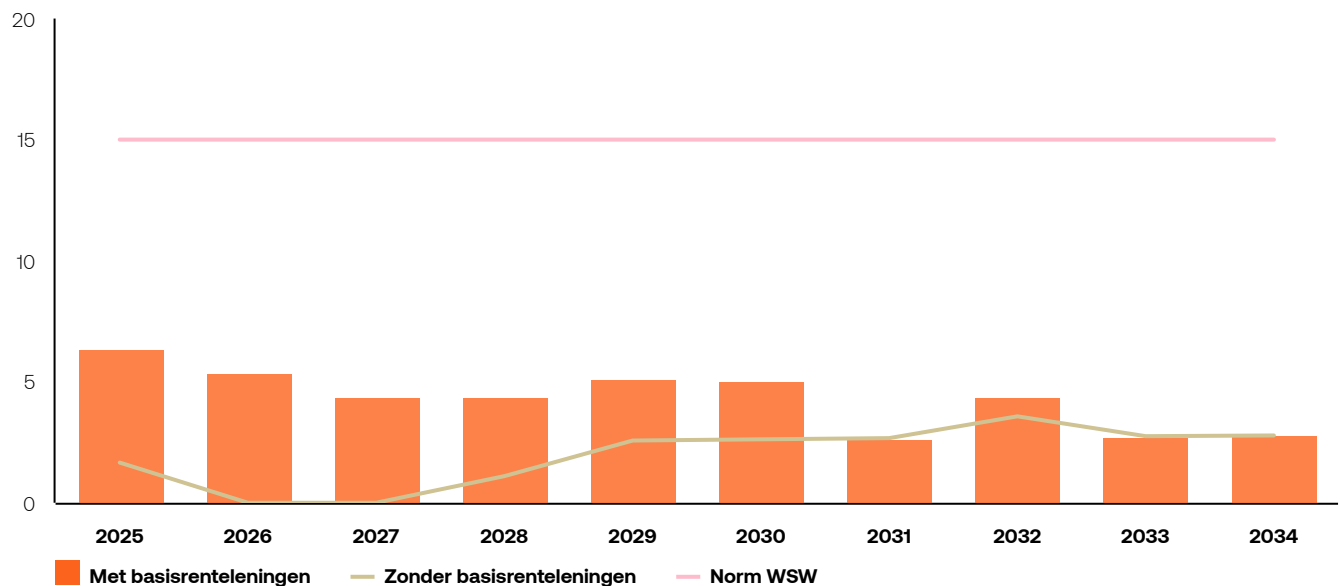
De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken

loopt de toegelaten instelling risico bij de toekomstige kasstromen. Bij vastrentende vorderingen en schulden zijn er risico's over de marktwaarde.

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

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

Ontwikkeling renterisico



Het renterisico 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 renterisico van de leningenportefeuille bedraagt in absolute bedragen maximaal € 113,7 miljoen in 2025 en € 109,3 miljoen in 2026. 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	2025	2026
Renteconversie regulier	17,1	0,0
Renteconversie op de variabele roll-overleningen	0,0	0,0
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	96,6	109,3
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden	0,0	0,0
Stand per 31 december	113,7	109,3

Liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie met een liquiditeitsbegroting en maandelijks 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.

Instellingen waarbij leningen zijn afgesloten

x € 1.000	Leningen overheid en banken
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	554.628
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	454.047
ING Bank N.V.	25.000
Stand per 31 december 2024	1.033.675

Uit bovenstaand overzicht 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. 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 voor deze banken 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 kortetermijnbetalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Hierin 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.

6.9 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 bedrijfsroerendgoed en parkeerplaatsen.
- **Organisatie:** de rollen binnen het proces zijn bij verschillende mensen belegd en vanuit de verschillende bedrijfsonderdelen Staf, Wonen en Financiën & Bedrijfsvoering.



Goed bestuur

Goed bestuur

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

7.1 Governance

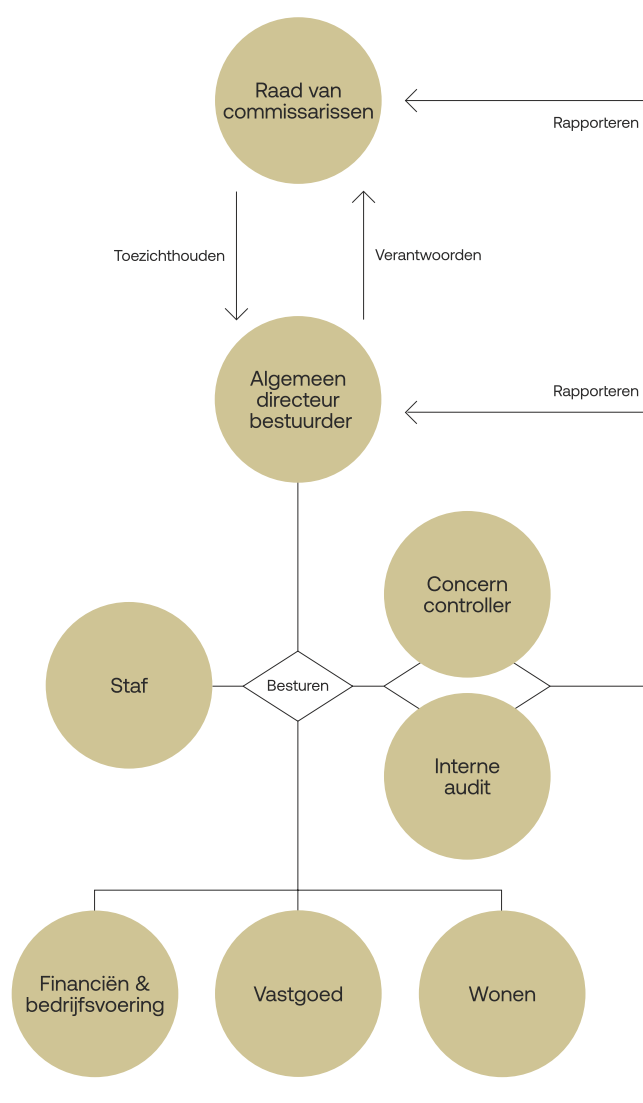
Lieven de Key onderschrijft de Governancecode woningcorporaties. Dit is geïmplementeerd en vastgelegd in onze werkwijze en in onze statuten en reglementen. De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. Lieven de Key voldoet aan alle artikelen in de code.

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

Tegenstrijdige belangen

Er zijn in 2024 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.

Governancestructuur (situatie per 31 december 2024)



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.

In de nieuwe organisatie is de functie van concern-controller toegevoegd. Deze functie is per 1 april 2025 ingevuld en nog niet in de structuur van 2024 opgenomen.

De Interne audit is hiërarchisch ondergebracht bij de algemeen directeur-bestuurder. De Interne audit 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:

- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC): Vice-voorzitter van het algemeen bestuur en Lid Commissie Remuneratie- en Bedrijfsvoering (voorheen Presidium, benoemd 6 juli 2022); bestuurder 19 maart 2024 tot 24 januari 2025
- Lid raad van toezicht De Binnenvest, stichting voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen in Leiden e.o., sinds 1 oktober 2019
- Lid bestuur Stichting Noodopvang Dakloze Vreemdelingen Utrecht (SNDVU) tot 1 januari 2025

Permanente educatie:

In 2024 heeft Karin Verdooren 52 punten behaald. Zij voldoet hiermee aan de eis van minimaal 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 2024 heeft de directie over 47 voorstellen een besluit genomen.

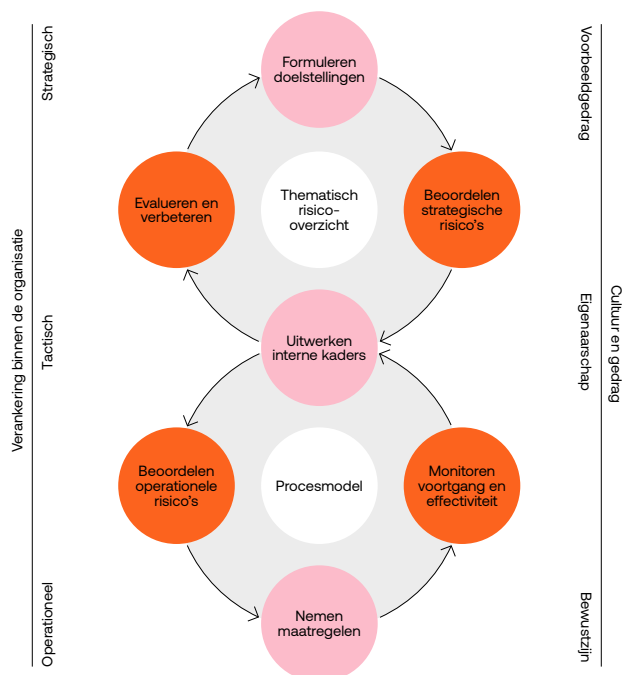
De algemeen directeur-bestuurder is voorzitter van de directie die daarnaast bestaat uit een directeur Wonen, directeur Financiën & Bedrijfsvoering en directeur Vastgoed. Robert Straver was interim-directeur Wonen tot 1 maart 2024. Collega Rienk Postuma was interim-directeur tot eind mei 2024. Toen trad Jet Lasseur in dienst als onze nieuwe directeur Wonen. Directeur Financiën & Bedrijfsvoering is Jan Kees Medik. Eelco Siersema was directeur Vastgoed tot eind juni 2024. 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. Sinds 1 juni 2024 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. Per 1 december is de organisatiestructuur veranderd. We gaan in de volgende paragrafen nog uit van de situatie voor 1 december 2024 omdat we het grootste deel van het jaar volgens de oude structuur hebben gewerkt en in 2025 de wijzigingen voor risicomanagement plaatsvinden.

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

Het risicomanagement is aan de ene kant gericht op het realiseren van maatschappelijke prestaties voor onze (toekomstige) bewoners. Hierbij spelen strategisch risicomanagement en resultaatgericht werken een grote rol. Aan de andere kant willen we ook voldoen aan de eisen en verwachtingen vanuit onze toezichthouders,

bijvoorbeeld ten aanzien van financiële continuïteit en het voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

1^e lijn: de organisatie

De eerste lijn bestaat uit de directie, leidinggevend en alle andere collega's. Zij zijn verantwoordelijk voor het realiseren van de doelen van Lieven de Key en het naleven van de interne regels en externe wet- en regelgeving. Daarnaast zijn zij verantwoordelijk voor het beoordelen van risico's en 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. Compliance vervult een onafhankelijke rol en monitort risicogebaseerd de naleving van wet- en regelgeving. 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.

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

Periodiek bekijken we de mogelijkheden voor verbetering van het risicomanagementsysteem. Daarbij betrekken we de kaders vanuit de wetgever, de toezichthouders Autoriteit woningcorporaties en WSW en de aanbevelingen van onze externe accountant.

Dit jaar hebben we de reguliere risicomanagementcyclus opnieuw opgestart. Dat is ook het moment dat we het financiële perspectief nadrukkelijker een plek geven in onze risicoanalyse en een koppeling maken met het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Door deze benadering verwachten we in de toekomst beter in staat te zijn om onze risicobereidheid te koppelen aan scenario-analyses en de benodigde hoogte van financiële ratio's.

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

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

7.4 Voornaamste strategische risico's en onzekerheden

Minimaal eens per drie jaar brengt Lieven de Key de belangrijkste risico's in kaart. Daarbij beoordelen we de mate waarin die risico's 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 zo'n 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.

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 zijn verder uitgewerkt om te komen tot specifieke uitspraken over risicobereidheid en een risicostrategie. Bij die uitwerking zijn de bestaande en waar nodig 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 op de beheersing van de risico's.

De afgelopen jaren hebben we de beheersing van onze strategische risico's verder op orde gekregen. Maar de risicoanalyse die daaraan ten grondslag lag, is

ondertussen verouderd. Dit volgt ook uit onder andere de actualisering van onze koers, portefeuillestrategie en financieel kader. Daarom hebben we in 2024 opnieuw het gesprek gevoerd over strategische risico's die actueel zijn op bestuurstafels in de corporatiesector.

Wat betreft onze huidige top 7 zien we de volgende ontwikkelingen:

- De corporatiesector heeft een brede taakopvatting en een grote mate van diversiteit daarin. De positionering en het trekken van grenzen voor **dienstverlening** (waar zijn we van) is moeilijk houdbaar. De corporatie is niet 'alleen een verhuurder'. Als het 'prettig wonen' onder druk komt te staan, is de corporatie de eerste die wordt aangesproken.
- Op het gebied van **kwaliteit en samenstelling van de portefeuille**, inclusief de duurzaamheidsopgave, vraagt klimaatverandering om aanpassingen in het bestaande bezit. In combinatie met veel bezit in VvE's is dit een forse uitdaging. In de exploitatie van vastgoed worden de eisen ten aanzien van gezond wonen en dus een gezond binnenklimaat steeds strenger wat forse investeringen met zich meebrengen.
- Maatschappelijke onrust leidt in toenemende mate tot activisme. Dit heeft niet alleen invloed op de legitimatie, maar ook op de veiligheid van collega's. Op gebied van **criminaliteit** zien we onder invloed van AI ook het frauderisico verder toenemen (woonfraude, toewijzingen).
- De landelijke politiek heeft veel invloed op de corporatie in financiële zin, maar ook in operationele zin. Naast de grilligheid van het politiek landschap is er een tendens om corporaties steeds meer te positioneren als uitvoeringsorganisatie en hun beleidsruimte in te perken. Lieven de Key ervaart deze tendens ook in de **lokale politiek** waarde gemeente in steeds meer detail prestatieafspraken wil maken waardoor er minder ruimte is om onze eigen koers te bepalen
- Het kunnen opleiden of aantrekken van voldoende **gekwalificeerde collega's**, maar ook de verder gaande digitalisering zorgen voor corporatie specifieke uitdagingen. Is de interne organisatie klaar voor de toekomst? De organisatorische capaciteit van corporaties om maatschappelijke prestaties te realiseren is in toenemende mate onderwerp van gesprek.
- Het woningtekort raakt veel doelgroepen en het aantal **kwetsbare bewoners** neemt toe. Dit zet druk op de samenleving en met name de leefbaarheid en veerkracht in de wijken. Er zijn creatieve oplossingen nodig om de schaarste anders te verdelen.

- Het niet goed kunnen voorspellen van de (geo)politieke ontwikkelingen vraagt om wenbaarheid en alertheid. Toenemende cyberdreiging in de maatschappij maakt dat cyberrisico, inclusief inbreuken op de **beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van ICT systemen en daarin opgeslagen data**, hoog op de agenda staat. Op het gebied van automatisering en AI wordt voorzichtig geëxperimenteerd, maar de sector staat niet te boek als innovatief op het gebied van ICT. Dit heeft ook te maken met de beperkte digitale vaardigheden, hogere gemiddelde leeftijd van medewerkers en relatief lage druk op efficiency

Ons risicoraamwerk sluit niet meer aan op interne ontwikkelingen en de veranderde dynamiek in de externe omgeving. In 2025 actualiseren we de strategische risico's en stellen de belangrijkste risico's vast.

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

- De effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsprocessen. Op 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.
- De financiële continuïteit en de betrouwbaarheid van de financiële verslaggeving. Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 6.
- Het aantoonbaar en bewust voldoen aan relevante wet- en regelgeving. Dit is onderwerp van paragraaf 7.5.

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.

Jaarlijks voert de compliancefunctie een risicobeoordeling uit op het compliance universe: het overzicht van wet- en regelgeving. Compliance houdt nieuwe wet- en regelgeving in de gaten. Daarnaast voert compliance jaarlijks risicogebaseerde monitoring uit.

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 hoofdstuk 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

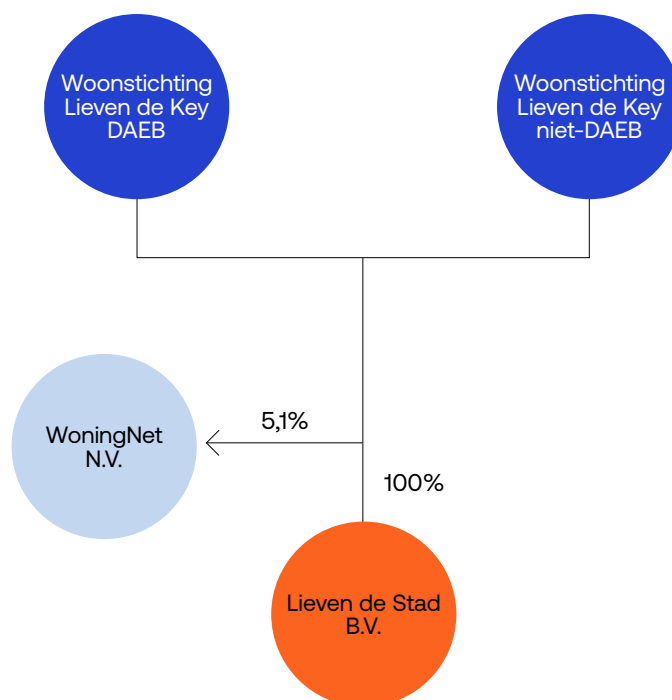
Verbindungen

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:

- 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 tweede verschuldigde termijn over 2022 is in 2024 voldaan. De restschuld van Sekrepatu aan SFS bedraagt eind 2024 € 9,55 miljoen.

Lening van de corporaties aan SFS

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

In 2024 heeft SFS een bedrag van € 132.000 aan elk van de houdstermaatschappijen betaald voor aflossing en rente over 2024. Het uitstaand schuldbedrag per houdstermaatschappij is eind 2024 nog € 3,1 miljoen.

Extra voorziening

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. Ook de komende periode zijn de aflossingen van Sekrepatu aan SFS onzeker. Mede om deze reden is ook een voorziening van € 3,1 miljoen (2023: € 3,2 miljoen) getroffen bij de deelneming, Lieven de Stad B.V.

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 blijken 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 2024 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 kapitaal belang. De vertegenwoordiging is derhalve niet als deelneming 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 2024.

Overzicht deelnemingen en verbindingen

x € 1.000

Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in de consolidatie)	Aandeel	Eigen vermogen per 31-12-2024	Leningen per 31-12-2024
Lieven de Stad B.V.	100,0%	460.260	0
Driedee B.V.	100,0%	18.301	-
De Principaal B.V.	100,0%	-41.082	-
De Beurs van de Key B.V.	100,0%	-2.723	-
Monumenten De Key B.V.	100,0%	862	-
Andere deelnemingen (niet opgenomen in de consolidatie)			
Woningnet N.V.	5,1%	4.492	-
Coöperatie Smart Finance B.V.	-	497	-
VOF Ik bouw betaalbaar in Almere	39,6%	16.977	-
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	25,0%	909	-
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	25,0%	2.611	-
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	25,0%	18.941	-
Overige verbindingen			
Stichting Brasa	33,33%	218	-
Stichting Financiering Sekrepatu	33,33%	352	-
Stichting Kences, Kenniscentrum Studentenhuisvesting	11,10%	134	-

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 2024 uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting, zoals opgenomen in artikel 126 van het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV).

Amsterdam, 18 juni 2025

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 Spannende tijden voor de sector

De enorme druk op de woningmarkt en de vraag naar betaalbare huurwoningen houdt onverminderd aan. Zeker in een stad als Amsterdam blijft het lastig om bouwlocaties te vinden en om bouwprojecten rond te krijgen binnen het web van (bouw)regelgeving. In 2024 heeft Lieven de Key op dat gebied veel bereikt. Bijvoorbeeld met Stepstone: een gloednieuwe woontoren met sociale huurwoningen voor jongeren op de Zuidas, het duurste stukje Amsterdam. Iets om trots op te zijn. Maar het blijft een druppel op de gloeiende plaat. Woningcorporaties zoals Lieven de Key kunnen slechts ten dele de opgelopen achterstanden op hun schouders nemen.

Lieven de Key heeft in 2024 de vernieuwde koers formeel vastgesteld. Het complete verhaal is duidelijk verwoord in het nieuwe koersboek *Starten en wonen* sinds 1868. De hoofdmoot van de koers blijft zoals die was: zo veel mogelijk betaalbare woningen toevoegen voor voornamelijk woonstarters. Daarnaast is er meer nadruk op verduurzaming en betaalbaarheid, wat van groot belang is voor de bestaande bewoners. Nieuw is ook een aanpassing in het financieringsbeleid voor nieuwbouw. Waar we voorheen uitgingen van vooral financiering uit eigen middelen, kiezen we nu waar nodig voor het aantrekken van leningen voor uitbreiding van het bezit. We lenen nog altijd veel minder dan onze totale leencapaciteit, maar waar het helpt, doen we het wel. Om zo bij te dragen aan een dynamische, ongedeelde stad.

De organisatorische vernieuwing van Lieven de Key heeft positieve gevolgen voor verbetering van de service voor bewoners. Dat zien we gelukkig terug in de eigen kwaliteitsmetingen en in de onafhankelijke rapportcijfers van KWH en de Aedes-benchmark. Ook de relatie met huurdersvereniging Arcade is sterk verbeterd. Dat is in

hoge mate te danken aan de onderlinge bereidheid om elkaar te vinden in de dialoog. En vanuit Lieven de Key aan de inzet van algemeen directeur-bestuurder Karin Verdooren. Wij hebben begin 2025 de procedure afgerond om haar benoeming te verlengen. We zijn blij dat zij zich vanaf 1 april 2025 opnieuw vier jaar wil inzetten voor Lieven de Key en voor betaalbaar wonen in Amsterdam.

Komend jaar wordt mijn laatste jaar als voorzitter van de raad van commissarissen. De continuïteit van het toezicht is gegarandeerd. Aan de ene kant door de herbenoeming van twee ervaren leden van de raad: Jurenne Hooi en Rashied Nurmohamed. En aan de andere kant door de benoeming van Mariëtte Verhoef, die vanaf 2025 al volledig meedraait als lid van de raad en volgend jaar de voorzittershamer van mij zal overnemen. Met de voltallige RvC blijven we met kritische en positieve betrokkenheid de volkshuisvestelijke activiteiten van Lieven de Key op de voet volgen. Hoe we dat afgelopen jaar deden, leest u in het hierna volgende jaarverslag van de RvC.

Hans Amman
Voorzitter RvC

Amsterdam, 18 juni 2025

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 2024 uit zes personen (drie mannen en drie vrouwen). Hans van der Kroft was in 2024 trainee bij de RvC vanuit de VTW-Leergang Aankomende commissaris.

Samenstelling raad van commissarissen en overzicht van aftreden

Naam	Rol RvC/deelnemer commissies	Geboorte-jaar	Jaar van aantreden	Jaar van aftreden	Termijn
De heer prof. dr. H. M. Amman	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie 	1957	2018	2025	2e
Mevrouw drs. S.J. Spierenburg	<ul style="list-style-type: none"> Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie Lid RvC op voordracht van huurdersvereniging Arcade 	1968	2024	2028	1e
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	2028	2e
De heer drs. R.N. Nurmohamed RA	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Voorzitter Auditcommissie 	1966	2021	2028	2e

Wijzigingen

Sylvia Spierenburg is met ingang van 16 februari 2024 op voordracht van huurdersvereniging Arcade benoemd als lid van de raad.

Esther Stomphorst is aan het eind van 2024 afgetreden. De raad is haar veel dank verschuldigd voor haar inzet de afgelopen jaren. In 2024 heeft de werving plaatsgevonden voor haar opvolger. Een extern bureau heeft de selectie- en benoemingsprocedure begeleid. Op basis van het teamprofiel van de RvC is een specifiek profiel opgesteld. De vacature is gepubliceerd op de websites van Lieven de Key, het bureau en op onlinevacaturesites. Dit heeft geleid tot de benoeming van Mariënne Verhoef per 1 januari 2025. Zij is bestuurder van Levvel, specialisten voor jeugd en gezin. Levvel huurt 25 woningen van Lieven de Key. De werkzaamheden kunnen naar het oordeel van de RvC geen nadeel opleveren voor de belangen van

Lieven de Key of tot belangenversterving leiden. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Jurenne Hooi en Rashied Nurmohamed zijn per 1 januari 2025 voor vier jaar herbenoemd. In het kader van de procedure is bekeken of het profiel geactualiseerd moest worden en hebben gesprekken plaatsgevonden. De Autoriteit woningcorporaties heeft voor beide leden 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 2024. 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 2024
Hans Amman	Faculteitshoogleraar Faculteit Economie en Bedrijfskunde, Universiteit van Amsterdam (tot 28 september 2024) vice voorzitter Raad van Bestuur NWO (interim, per 30 september 2024)	<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.)
Sylvia Spienburg	Voorzitter College van Bestuur, algemeen bestuurder Stichting Kolom (speciaal onderwijs)	geen
Esther Stomphorst	Partner bij Whyz Executive Search	<ul style="list-style-type: none"> Board Company - Facilitator & Lecturer
Jurrenne Hooi	Jurrenne D. Hooi Adviesbureau	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Stichting DOEN Lid Raad van Toezicht Zonova-Swazoom, Amsterdam Voorzitter Raad van Toezicht Vivell Amsterdam Lid Raad van Toezicht Cordaan Amsterdam* Voorzitter Raad van Toezicht Mental Health Caribbean (Bonaire, Saba, St Eustatius) (tot 1 januari 2025) Voorzitter Raad van Toezicht Amsterdam Museum Voorzitter Raad van Toezicht Frascati Voorzitter Raad van Toezicht Hogeschool voor de Kunsten Utrecht (HKU) Voorzitter bestuur Nederlandse Vereniging Toezicht Cultuur (NVTC)
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 (tot 1 januari 2025) Lid Raad van Toezicht Ons Tweede Thuis Aalsmeer Lid Raad van Toezicht mbo Rijnland Lid Raad van Toezicht Hogeschool van Amsterdam (HvA) Lid Raad van Commissarissen UW Ontwikkelbedrijf Utrecht
Kees Lammers	Eigenaar K. Lammers Management en Organisatie (directeur Huisvestingsontwikkeling UvA, tot 1 januari 2025)	<ul style="list-style-type: none"> Lid Stuurgroep Opdrachtgeversforum in de bouw (tot 1 januari 2025)

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.

In 2024 zijn de koers, de portefeuillestrategie, het financieel kader en het vastgoedinvesteringsstatuut geactualiseerd en is toegewerkt naar een nieuwe 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 2024 haar doelen heeft gehaald, zijn in 2024 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 en de herbenoeming. 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.

De commissie Vastgoed & Wonen adviseert de raad over vastgoedprojecten en de onderwerpen die gerelateerd zijn aan wonen en verhuurbeleid. In 2024 hebben zes vergaderingen plaatsgevonden. De commissie overlegt met de directeur Vastgoed, de directeur Wonen en de algemeen directeur-bestuurder. De commissie heeft in 2024 onder andere aandacht besteed aan investeringen in bestaande bouw, de schilleanpak, de portefeuillestrategie, de (lessen uit) projectevaluaties, de aanpak van vocht en schimmel, de relatie met de bewoners, huisvesting van kwetsbare doelgroepen en verbetering van de kwaliteit van dienstverlening (KWH).

De auditcommissie heeft in 2024 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. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de managementrapportages, interne beheersing, de financiering, fiscaliteit, interne organisatie, investeringsvoorstellen en de herbenoeming van de accountant. De auditcommissie heeft eenmaal met de accountant gesproken buiten aanwezigheid van bestuur en directie.

Vergaderingen en besluitvorming RvC

In 2024 heeft de RvC zeven keer vergaderd, waaronder een tweedaagse bijeenkomst die grotendeels werd besteed aan strategische thema's, zoals de koers, het duurzaam prestatie-model en de organisatieontwikkeling. Voorafgaand aan elke vergadering heeft de raad intern overleg, zonder bestuurder en directie. De RvC heeft in 2024 28 besluiten goedgekeurd:

- Governance en beleid:
(Meerjaren)begroting 2025-2029, jaarplan 2025, jaarstukken 2023 van Lieven de Key en Lieven de Stad. De geactualiseerde koers is goedgekeurd, en daarmee samenhangend de portefeuillestrategie, het financieel kader en het vastgoedinvesteringsstatuut. Organisatieplan Lieven de Key, opdracht maatschappelijke visitatie. Treasuryjaarplan, jaarlijkse limieten, dividend vanuit Lieven de Stad aan de toegelaten instelling. Beloning RvC, (her)benoeming commissarissen, herbenoeming externe accountant KPMG voor 3 jaar. Bod op de (concept) Woonvisie van de gemeente Diemen.
- Projecten en investeringen:
Investeringsbesluiten: Up North Klaprozenbuurt (turnkey aankoop van 82 sociale huurwoningen en 35 middeldure huurwoningen) en Roofgarden (turnkey aankoop van 80 sociale huurwoningen). Schilleanpak: Jan van Galenstraat 189-217, Wilhelmus Leemansstraat, Rode Kruislaan Diemen. Uitvoeringsbesluit planmatig onderhoud 2024. Verkoop erfpachtrecht marktprogramma Johan Greivestraat

Inhoudelijk toezicht

De omgeving waarin wij werken, blijft sterk in beweging. Dit stelt Lieven de Key steeds voor nieuwe grote uitdagingen. Lieven de Key speelt hier op in met een sterke positionering en met aanpassingen van de organisatie.

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 (o.a. door de schilleanpak), de organisatieontwikkeling, dochteronderneming Lieven de Stad B.V. en de relatie en communicatie met de huurders.

Begin 2024 heeft de RvC de geactualiseerde koers goedgekeurd. 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 200 nieuwe woningen voor jongeren of studenten en nog eens ruim 900 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 is 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.

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 cybersecurity en informatiebeveiliging, duurzaam prestatie-model, brandveiligheid, strategiekaart en integriteit.

De raad blijft graag op de hoogte van de dagelijkse gang van zaken en de projecten van Lieven de Key. In maart vond een excursie plaats. Na presentaties over onder andere de schil aanpak en gebiedsontwikkeling werd een kijkje genomen in de praktijk in Diemen en Zuidoost. De toelichtingen door enthousiaste medewerkers van Lieven de Key en bewoners waren verhelderend en leerzaam.

Overleg met belanghebbenden

Een delegatie van de RvC heeft in 2024 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 organisatie-aanpassingen, herbenoeming van de bestuurder, 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 2024 twee keer plaatsgevonden. Daarnaast heeft de voltallige RvC twee keer gesproken met het bestuur van Arcade. De gesprekken gingen onder andere over de samenwerking, de communicatie

naar huurders, tijdelijke contracten, de toekomst van Lieven de Stad en de herbenoeming van de bestuurder.

In juni organiseerde Arcade een rondgang langs enkele complexen en bewonerscommissies. Enkele RvC-leden en directieleden hebben hieraan deelgenomen. Zij vonden de dag boeiend en leerzaam. Een delegatie van de raad was ook aanwezig bij de viering van het 25-jaar bestaan van Arcade.

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 2023. Dit gesprek vond gedeeltelijk plaats buiten aanwezigheid van bestuur en directie.

Binnen KPMG is gezocht naar een nieuwe partner als accountant voor Lieven de Key. Nadat deze was gevonden is KPMG herbenoemd als accountant voor de resterende drie jaar van de benoemingsperiode.

KPMG heeft naast de reguliere werkzaamheden voor de controle van de jaarrekening van Lieven de Key en Lieven de Stad B.V. en de dVi-staten geen andere werkzaamheden verricht.

9.5 Kwaliteit van de raad van commissarissen

Zelfevaluatie

Jaarlijks houdt de RvC een zelfevaluatie over zijn eigen functioneren, waarbij ook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur aan de orde komen. In maart 2025 heeft de raad het functioneren in 2024 geëvalueerd. De leden vulden vooraf op evaluatieformulieren vragen in over de onderwerpen toezicht houden, adviseren, werkgeversrol, bemensing, inrichting en vergadering. De antwoorden zijn gezamenlijk besproken. Tevens is input van de bestuurder gevraagd over het functioneren van de raad en heeft de raad de uitkomsten van de vorige zelfevaluatie in de bespreking betrokken.

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

Er zijn ook aanbevelingen, bijvoorbeeld om de profielen en commissies weer eens integraal te bekijken en daar waar nodig in te bewegen. En teamvorming is van belang voor een goed samenspel. Het is goed hier bewust aandacht aan te blijven besteden, zeker bij wisselingen.

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.

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 2024 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 2024	PE-punten 2023	Totaal
Hans Amman	6	8	14
Sylvia Spierenburg	12	0	12
Esther Stomphorst	5	7	12
Jurenne Hooi	5	5	10
Rashied Nurmohamed	6	9	15
Kees Lammers	5	15	20

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.

De benoemingstermijn van de bestuurder loopt af per 1 april 2025. In 2024 is het profiel geactualiseerd en heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met de directieleden, huurdersorganisatie Arcade en de ondernemingsraad. Daarnaast is een schriftelijke evaluatie-uitvraag gedaan bij enkele belanghebbenden en een zienswijze gevraagd bij de Aw. Begin 2025 is de procedure afgerond om haar benoeming te verlengen. We zijn blij dat zij zich vanaf 1 april 2025 opnieuw vier jaar wil inzetten voor Lieven de Key en voor betaalbaar wonen in Amsterdam.

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 2024 is de maximale vergoeding voor RvC-leden vastgesteld op

€ 23.300. Voor de voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van € 34.950.

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 2024 was de vergoeding voor leden van de RvC € 18.640 per jaar en voor de voorzitter € 27.960 per jaar (klasse H, exclusief btw). De totale beloning van de RvC ging van € 115.960 (exclusief btw) in 2023 naar € 118.722 in 2024. 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 2024 € 233.000. Dit bedrag is overeenkomstig klasse H bezoldigingsmaximum woningcorporaties. In 2024 bedroeg de beloning € 223.496. 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 2024,

Inhoudsopgave

Geconsolideerde balans	77
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024	79
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024	80
Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2024	82
Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2024	99
Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024	124
Enkelvoudige balans	133
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024	135
Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2024	136
Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2024	137
Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024	146
Enkelvoudige gescheiden balans	155
Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2024	157
Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2024	158
Overige gegevens	160

Geconsolideerde balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

Activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>		2024	2023
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	5.786.297	4.994.536
1.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.023.963	906.378
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	163.477	102.102
		6.973.737	6.003.016
Materiële vaste activa			
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31.862	30.134
Financiële vaste activa			
3.1	Andere deelnemingen	12.586	10.586
3.2	Latente belastingvorderingen	20.155	26.439
3.3	Overige vorderingen	931	957
		33.672	37.982
Totaal van vaste activa		7.039.271	6.071.132
Vlottende activa			
Voorraden			
4.1	Overige voorraden	3.740	3.722
		3.740	3.722
Vorderingen			
5.1	Huurdebiteuren	2.477	2.586
5.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.352	3.228
5.3	Overige vorderingen	2.947	5.741
5.4	Overlopende activa	47.593	46.933
		55.369	58.488
6.0	Liquide middelen	59.945	44.869
Totaal van vlottende activa		119.054	107.079
TOTAAL VAN ACTIVA		7.158.325	6.178.211

Passiva

Bedragen x € 1.000		2024	2023
Groepsvermogen			
7.1	Eigen vermogen	5.995.613	5.089.320
	Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-	-
Totaal van groepsvermogen		5.995.613	5.089.320
Vorzieningen			
8.1	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	34.286	64.534
8.2	Overige voorzieningen	1.883	2.076
Totaal van voorzieningen		36.169	66.610
Langlopende schulden			
9.1	Schulden aan banken	1.032.809	924.026
9.2	Overige schulden	13.041	10.542
Totaal van langlopende schulden		1.045.850	934.568
Kortlopende schulden			
10.1	Schulden aan banken	15.092	16.318
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.991	12.508
10.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.363	11.566
10.3	Overige schulden	9.472	7.697
10.4	Overlopende passiva	37.775	39.625
Totaal van kortlopende schulden		80.693	87.714
TOTAAL VAN PASSIVA		7.158.325	6.178.211

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024

Bedragen x € 1.000		2024	2023
11	Huuropbrengsten	226.130	220.135
12	Opbrengsten servicecontracten	25.047	17.939
	Lasten servicecontracten	-23.023	-16.202
13	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-26.944	-25.470
14	Lasten onderhoudsactiviteiten	-98.857	-86.802
15	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.241	-9.089
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	87.112	100.511
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	47
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
16	Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	47
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	59.644	67.857
	Toegerekende organisatiekosten	-2.218	-2.125
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-36.760	-50.671
17	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	20.666	15.061
18	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	838.723	-536.655
19	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.472	-48.137
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	850.195	-584.792
	Opbrengst overige activiteiten	318	2.017
	Kosten overige activiteiten	-3	-2.318
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	315	-301
20	Overige organisatiekosten	-4.167	-3.805
	Kosten omtrent leefbaarheid	-3.160	-3.744
21	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.642	2.418
22	Rentelasten en soortgelijke kosten	-37.960	-36.904
	Totaal van financiële baten en lasten	-33.318	-34.486
	Totaal van resultaat voor belastingen	917.643	-511.509
23	Belastingen	-13.350	-16.227
24	Resultaat deelnemingen	2.000	1.881
	TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	906.293	-525.856

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024

Bedragen x € 1.000		2024	2023
Operationele activiteiten			
11	Huurontvangsten	225.197	216.314
	Vergoedingen	13.536	15.064
	Overige bedrijfsontvangsten	13.127	13.242
21	Ontvangen interest	821	892
Saldo ingaande kasstromen		252.681	245.512
	Erfpacht	-1.102	-1.152
20	Betalingen aan werknemers	-33.665	-28.075
14	Onderhoudsuitgaven	-91.181	-75.754
20	Overige bedrijfsuitgaven	-53.309	-49.085
22	Betaalde interest	-36.406	-38.490
	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-474	-1.474
	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-2.323	-1.785
23	Vennootschapsbelasting	-6.281	-
Saldo uitgaande kasstromen		-224.741	-195.815
Kasstroom uit operationele activiteiten		27.940	49.697
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
17	Verkoopontvangsten bestaande huur	59.516	68.398
	Verkoopontvangsten grond	-	47
Tussentelling ingaande kasstromen MVA		59.516	68.445
MVA uitgaande kasstroom			
1.3	Nieuwbouw huur	-50.160	-53.777
1:1/1.2	Verbeteruitgaven	-90.209	-62.490
1.3	Aankoop	-35.860	-41.224
	Sloopuitgaven	28	-522
2.1	Investeringen overig	-4.291	-3.514
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA		-180.492	-161.527
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-120.976	-93.082

Directe methode

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	375	290
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-29	-8
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	346	282
Kasstroom uit (des)investeringen	-120.630	-92.800
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
9.1 Nieuwe te borgen leningen	125.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Uitgaand		
9.1 Aflossingen geborgde leningen	-17.234	-16.848
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsuitgaven	107.766	-16.848
Netto kasstroom	15.076	-59.951
Wijziging kortgeld	-	-11.469
Aansluiting geldmiddelen		
6.1 Liquide middelen per 1 januari	44.869	116.289
6.1 Liquide middelen per 31 december	59.945	44.869
Toename (afname) van geldmiddelen	15.076	-71.420

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2024

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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

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 economische voordelen 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 worden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen 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 economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld.

Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen, zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen met externe deskundigen.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwprojecten en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- 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.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

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

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

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

Lijst van kapitaalbelangen

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

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)	Vestigingsplaats	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	39,61%
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 Smart 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.

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.

Schattingwijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom

niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt 533,9 miljoen positief.

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. De toegelaten instelling heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.

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.

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 vervolgwaaarding 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 waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen 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 2024). 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

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 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.

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 economische voordelen 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 het resultaat deelneming en deze eliminatie in de balans in mindering te brengen op de waarde van de deelneming.

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.

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 belastingen ten aanzien van de onder de financiële vaste activa opgenomen latente belastingvorderingen en onder de Financiële instrumenten.

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

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

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder

waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

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

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

Voorraden

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. 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. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

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.

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 marktrente op balansdatum weer te geven. In principe is dit de marktrente 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.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit 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 markrente, 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 verkoopopbrengsten van grondposities, de lasten onderhanden projecten, de boekwaarde van de grondposities, 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; 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.

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.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten conform artikel 51 BTIV kosten van woonmaatschappelijke werk en/of fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

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.

Financiële baten en lasten

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 toegelaten instelling 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).

Pijler 2-winstbelastingen

De toegelaten instelling heeft voor het huidige boekjaar (2024) de verplichte vrijstelling toegepast om geen latente belastingen te verwerken die verband houden met Pijler 2-winstbelastingen.

De toegelaten instelling verwerkt de pijler 2 winstbelasting in de verslagperiode waarin het verschuldigd of verrekenbaar is.

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, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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 2024

Vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	Totaal
	2024	2023	2024	2023		
Aanschafprijs	1.750.567	1.625.156	505.017	490.079	2.255.584	2.115.235
Cumulatieve waardevermindering	-29.044	-36.356	-14.014	-13.756	-43.058	-50.112
Cumulatieve waardevermeerdering	3.273.013	3.776.497	415.375	513.725	3.688.388	4.290.222
Marktwaaarde per 1 januari	4.994.536	5.365.297	906.378	990.048	5.900.914	6.355.345
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
Marktwaaarde per 1 januari	4.994.536	5.365.297	906.378	990.048	5.900.914	6.355.345
Mutaties in het boekjaar						
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.090	79.381	-	5.474	42.090	84.855
Overboeking naar onroerende zaken ten dienste van de exploitatie - aanschafprijs	-125	-	-	-	-125	-
Overboeking naar onroerende zaken ten dienste van de exploitatie - waardeverminderingen	92	-	-	-	92	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	80.502	60.023	14.643	17.828	95.145	75.608
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	-	32	-	32	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - aanschafprijs	-6.778	-13.350	-4.437	-3.479	-11.215	-18.996
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardeverminderingen	-	1.476	87	40	87	398
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardevermeerderingen	-23.423	-35.881	-2.140	-3.150	-25.563	-61.638
Deconsolidatie Stichting Loods 6 - aanschafprijs	-	-	-2	-5.528	-2	-5.528
Deconsolidatie Stichting Loods 6 - waardevermeerderingen	-	-	2	-22.607	2	-22.607
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - aanschafprijs	-5.559	-	-1.975	-	-7.534	-

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	Totaal
	2024	2023	2024	2023		
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - waardevermeerderingen	-20.011	-	-2.375	-	-22.386	-
Waardeverminderingen	-16.098	5.835	2.409	-298	-13.689	5.537
Waardevermeerderingen	742.449	-462.610	109.963	-77.586	852.412	-540.195
Sfeerovergangen - aanschafprijs	489	-643	-489	643	-	-
Sfeerovergangen - waardevermeerderingen	-1.867	-4.993	1.867	4.993	-	-
	791.761	-370.761	117.585	-83.670	909.346	-482.566
Aanschafprijs	1.861.186	1.750.567	512.789	505.017	2.373.975	2.255.584
Cumulatieve waardeverminderingen	-45.050	-29.044	-11.518	-14.014	-56.568	-43.058
Cumulatieve waardevermeerderingen	3.970.161	3.273.013	522.692	415.375	4.492.853	3.688.388
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	5.786.297	4.994.536	1.023.963	906.378	6.810.260	5.900.914
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-
Marktwaarde per 31 december	5.786.297	4.994.536	1.023.963	906.378	6.810.260	5.900.914

Sfeerovergangen betreffen eenheden die overgaan van DAEB naar Niet-DAEB, of andersom. Dit vindt plaats middels aan- en verkooptransacties waarbij ook kasstromen plaatsvinden.

In 2023 en 2024 is in programma Zonnepanelen voor een totaal (netto)bedrag van € 2,34 miljoen zonnepanelen geplaatst. Lieven de Key heeft 41 corporatiedaken voorzien van zonnepanelen installaties met een totaal geïnstalleerd vermogen van 1.417.600 Wp. Voor de realisatie hiervan heeft Lieven de Key € 0,53 miljoen subsidie van de Gemeente Amsterdam toegezegd gekregen, waarvan 95% in 2023 is ontvangen. De subsidieaanvraag heeft kenmerk zijnde 2022/02714 (oud dossiernummer: SB-036562).

In het boekjaar 2024 is er voor drie (opgeleverde) projecten subsidies beschikt en/of ontvangen. Dit betreffen de volgende subsidies:

- Karel Klinkenberg-blok 45, subsidie woningverbetering, beschikkingsnummer RWW011 ad € 0,3 miljoen (gemeente Amsterdam)
- Houthaven (Meranti), Startbouwimpuls, kenmerk 2023-0000699749 ad € 1 miljoen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties); en
- UIA project Resilio ad € 0,09 miljoen (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 2022 als in 2023 niet door de externe taxateur zijn gewaardeerd zijn in 2024 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 (eenheden die het hele jaar in portefeuille waren) conform de rapportages van Ortec. De cijfers 2023 zijn in dat geval aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

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	Nee	Ja	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 6,26% (2023: 6,02%). De laagste disconteringsvoet is 4,50% (2023: 4,00%) en de hoogste is 8,23% (2023: 7,63%).

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 € 336 per woning (2023: € 238 per woning). De hoogste markthuur per maand bedraagt voor de reguliere complexen € 2.193 per woning (2023: € 1.950 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 31-12-2024 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 € 204.509 per woning (2023: € 175.128). De hoogste gemiddelde leegwaarde bedraagt voor de reguliere complexen € 854.660 per woning (2023: € 733.034). 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 2025 verwachten we leegwaardeontwikkeling van 6% voor alle gebieden. Voor 2026 een leegwaarde ontwikkeling van 3% en vanaf 2027 en verder verwachten we een stijging van 2%.

Onderhoud

Voor het inschatten van het instandhoudingsonderhoud is gebruik gemaakt van de 'Vastgoedtaxatiewijzer, Exploitatiekosten 2024' 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 € 395 per eenheid (2023: € 418). Het hoogste jaarlijkse bedrag aan instandhoudingsonderhoud (op complexniveau) bedraagt € 8.432 per eenheid (2023: € 7.508). De hoogste instandhoudingsonderhoud betreft een groepswoning.

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 5 complexen hebben de uitstraling van een typisch studentencomplex. Dit maakt uitponden in praktijk niet realistisch.

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Disconteringsvoet

De discontovoeten van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed zijn bepaald door de externe taxateur. De gemiddelde disconteringsvoet is 7,03% (2023: 6,96%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 9,00% (2023: 8,00%) en 5,30% (2023: 5,30%).

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 € 104 (2023: € 100). De hoogste markthuur per m2 per jaar (op complexniveau) bedraagt € 512 (2023: € 513).

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 4% (2023: 2%) en 31% (2022: 35%).

Markthuur

De markthuren van parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van referenties van de externe taxateur. De laagste gemiddelde markthuur op complexniveau bedraagt € 36 (2023: € 23) en de hoogste markthuur bedraagt € 220 (2023: € 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 € 60.000 (2023: € 46.429) en € 10.700 (2023: € 7.000).

Disconteringsvoet

De discontovoeten van parkeerplaatsen zijn bepaald door de externe taxateur. De gemiddelde disconteringsvoet is 7,46% (2023: 7,32%). De hoogste en de laagste waarde zijn respectievelijk 7,68% (2023: 7,43%) en 5,00% (2023: 6,50%).

Contractuele verplichtingen

Bij de bepaling van het ingerekende bedrag aan achterstalligheid is rekening gehouden met een bedrag van € 46,3 miljoen (2023: € 82,3 miljoen) dat gealloceerd is naar verbeterprojecten.

Waardeveranderingen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2023	4.994.536	906.378	5.900.914
Vorraadmutaties			
Nieuwbouw / aankoop / overige nieuw	62.518	48	62.566
Verkoop / sloop / overige desinvesteringen	-55.680	-12.553	-68.233
Classificatiewijzigingen	57	-195	-138
Subtotaal voorraadmutaties	6.895	-12.700	-5.805
Mutatie objectgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	37.799	3.625	41.424
Contractuur en leegstand	74.503	14.701	89.204
Maximaal redelijke huur	97.056	2.145	99.201
WOZ-waarde	5.458	-908	4.550
Achterstallig onderhoud	-4.785	8.768	3.983
Erfpacht	-21.394	-2.648	-24.042
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-1.019	-841	-1.860
Complexdefinitie en verkooprestricties	28.178	12.633	40.811
Subtotaal mutatie objectgegevens	215.796	37.475	253.271
Methodische wijzigingen handboek en software			
Toevoegen middenhuur	-63.926	-1.706	-65.632
Aanpassen opslag beschermd bezit	9.153	203	9.356
Overdrachtskosten	37.522	3.194	40.716
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-17.251	1.691	-15.560
Parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Disconteringsvoet	-361.994	-31.950	-393.944
Macro-economische parameters	15.344	809	16.153
Mutatie- en verkoopkans	833	-	833
Leegwaarde en leegwaardestijging	831.437	112.650	944.087
Markthuur	181.169	12.457	193.626
Belastingen en verzekeringen	-3.495	-112	-3.607
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-39.484	-3.408	-42.892
Beheerkosten	-14.963	-807	-15.770
Overige parameters	-22.526	1.480	-21.046
Subtotaal parametersaanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	586.321	91.119	677.440
Marktwaaarde 2024	5.786.297	1.023.963	6.810.260

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

Voorraadmutaties -/- 5,8 miljoen

Dit betreft de mutaties die gedurende het jaar in de voorraad hebben plaatsgevonden. Door de nieuwbouw en aankoop is de portefeuille met € 62,6 miljoen gestegen. Door verkoop en afstoten van eenheden daalde de portefeuille met respectievelijk € 68,2 miljoen.

Mutatie objectgegevens + € 253,3 miljoen

De belangrijkste verschillen voor de mutatie objectgegevens worden hieronder toegelicht:

- **Oppervlakte, type en overige basisgegevens + 41,4 miljoen**
Onder overige basisgegevens valt de mutatiekans voor het doorexploiteer scenario. De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woongelegenheden is gestegen van 14,81% naar 14,88% (0,06%-punt). Dit zorgt voor € 42,2 miljoen waardeontwikkeling. Wijzigingen in de oppervlakte en vastgoedtype zorgen voor € 0,2 miljoen waardeontwikkeling.
- **Contractuur en leegstand + € 89,2 miljoen**
Door huurverhogingen en harmonisatie is de gemiddelde contractuur van woningen (standing investments) in de toegelaten instelling gestegen van 560,45 euro naar 591,85 euro (5,60%). De gemiddelde contractuur van woningen in Lieven de Stad is gestegen van 886,79 euro naar 927,08 euro (4,54%).
- **Maximaal redelijke huur + € 99,2 miljoen**
De gemiddelde maximale huur excl. opslag van alle woongelegenheden in de toegelaten instelling is gestegen van € 851,94 naar € 936,41 (9,91%). De gemiddelde maximale huur voor woningen in Lieven de Stad is gestegen van € 1127,06 naar € 1229,01 (9,05%).
De maximaal redelijke huur en de markthuur bij onzelfstandige woningen blijft gelijk. Hierdoor is het waarde effect van het nieuwe woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woningen niet zichtbaar in deze stap, maar is dit terug te zien in de markthuur.
- **Erfpacht -/- € 24,0 miljoen**
De eigendomssituatie van de grond waarop het vastgoed is gesitueerd, is gebaseerd op basis van kadastrale gegevens. Het gemiddelde ingerekende erfpacht van woongelegenheden in de toegelaten instelling is gestegen van € 14.977,20 naar €15.840,04 (5,76%). Het gemiddeld ingerekende erfpacht van woongelegenheden in Lieven de Stad is gestegen van € 16.715,41 naar € 16.988,25 (1,63%).
- **Complexdefinitie en verkooprestricties +/- € 40,8 miljoen**
Het gemiddelde percentage woongelegenheden met een exploitatieverplichting is in de toegelaten instelling gedaald van 65,05% naar 57,65% (-7,40%-punt). Het gemiddelde percentage woongelegenheden met een exploitatieverplichting in Lieven de Stad is gedaald van 10,06% naar 0,09% (-9,96%-punt).

Methodische wijzigingen -/- € 15,6 miljoen

De belangrijkste verschillen voor de mutaties worden hieronder toegelicht.

- **Toevoegen middenhuur -/- 65,6 miljoen**
1 juli 2024 is het gereguleerde middenhuur ingevoerd, waardoor woningen tussen de 144 en 186 punten wvd in de gereguleerde middenhuur vallen. Deze woningen kunnen na mutatie niet meer voor de markthuur verhuurd worden.
- **Overdrachtskosten + € 40,7 miljoen**
De verlaging van de overdrachtsbelasting per 1-1-2026 naar 8% is opgenomen in de berekening van de eindwaarde.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen -/- 677,4 miljoen

De belangrijkste verschillen voor de mutaties worden hieronder toegelicht.

- **Disconteringsvoet -/- € 393,9 miljoen**

De disconteringsvoet is over de hele portefeuille gemiddeld gestegen als gevolg van marktontwikkelingen. Dit zorgt voor een negatief effect op de marktwaarde van 393,4 miljoen euro. In de toegelaten instelling is de gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden gestegen van 5,61% naar 5,65% (0,04%-punt) en de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is gestegen van 6,48% naar 7,05% (0,57%-punt). In Lieven de Stad is de gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden gedaald van 5,43% naar 5,29% (-0,14%-punt) en de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woongelegenheden is gestegen van 6,41% naar 6,90% (0,49%-punt).

- **Leegwaarde en leegwaardestijging + 944,1 miljoen**
De gemiddelde leegwaarde van woningen in de toegelaten instelling is gestegen van € 360.756,06 naar € 407.948,01 (13,08%). In Lieven de Stad is de gemiddelde leegwaarde van woonegelegenheden is gestegen van € 451.695,71 naar € 516.729,56 (14,40%). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging per jaar van woonegelegenheden is gestegen van 1,80% naar 2,33% (0,53%-punt).
- **Markthuur +/- € 193,6 miljoen**
Als gevolg van marktontwikkelingen is de gemiddelde markthuur gestegen. De gemiddelde markthuur van woonegelegenheden in de toegelaten instelling is gestegen van € 1.140,31 naar € 1.280,71 (12,31%) en gemiddelde markthuur van woonegelegenheden in Lieven de Stad is gestegen van € 1.385,09 naar € 1.533,18 (10,69%).
- **Instandhoudings- en mutatieonderhoud +/- € 42,9 miljoen**
In de toegelaten instelling is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woonegelegenheden gestegen van € 1.490,76 naar € 1.577,18 (5,80%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woonegelegenheden is gestegen van € 983,06 naar € 1.052,17 (7,03%). In Lieven de Stad is het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woonegelegenheden is gestegen van € 1.848,14 naar € 1.920,00 (3,89%) en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woonegelegenheden is gestegen van € 1.136,70 naar € 1.185,95 (4,33%).

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 2.987. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt circa 146 woningen. 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. € 72,3 miljoen; de boekwaarde van deze woningen bedraagt ca. € 40,5 miljoen op basis van de gemiddelde marktwaarde/ leegwaarde verhouding van 56%.

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 3 RTIV (verwijzing naar bijlage 2 zijnde handboek marktwaarde met daarin hoofdstuk 9 Beleidswaarde) dient in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde en de maatschappelijke bestemming te worden opgenomen. De maatschappelijke bestemming betreft het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. In bijlage 2 bij RTIV is in hoofdstuk 9 Beleidswaarde opgenomen dat 'de beleidswaarde (+ marktwaarde voor niet-woongelegenheden en ZOG) wordt bepaald voor het totaal van DAEB TI, niet-DAEB TI en geconsolideerde verbindingen. Het verdient de voorkeur in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde naar deze indeling en voor het totaal toe te lichten.

De beleidswaarde wordt vanaf verslagjaar 2024 bepaald zonder deze af te leiden van de marktwaarde, hierdoor is door de RJ alinea 304 van hoofdstuk 645 aangepast. De wijziging in alinea 304 maakt duidelijk dat de omvang van de vier afslagen op de marktwaarde niet meer hoeft te worden toegelicht in de jaarrekening. Deze wijziging is van toepassing op verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024. De Rtv vereist overigens niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast.

Uitgangspunten beleidswaarde

Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
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 Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.
Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.
De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekening houdend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli (als langere cycli zijn opgenomen). De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
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.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktcontereeringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde:

	2024 Beleidswaarde	2024 Marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur als 76% van de maximaal redelijke huur	Markthuur en maximale huren conform het WWS
	Gemiddelde streefhuur € 722,18 per vhe	Gemiddelde maximale huur € 947,43 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur.
	Gemiddeld € 3.115,34 per vhe	Gemiddeld € 1.078,59 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.280,19 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 1.557,20 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 22 miljoen aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario.
		Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 4,5% tot 8,23%.

Specificatie beleidswaarde

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Specificatie beleidswaarde	2024	2023
DAEB TI	2.189.538	1.725.885
Niet-DAEB TI	536.195	473.560
Geconsolideerde verbindingen	381.027	308.825
Beleidswaarde	3.106.760	2.508.412

Sensitiviteitsanalyse

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

Bedragen x € 1.000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt ¹⁾	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-316.452
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	143.008
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-113.969
Lasten beheer per jaar	€ 25 hoger	-28.492

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

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Aanschafprijs	122.525	107.136
Cumulatieve waardeverminderingen	-84.957	-38.375
Boekwaarde per 1 januari	37.568	68.761
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-64.534	-36.120
Boekwaarde per 1 januari voor aftrek van voorziening	102.102	104.881
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	95.501	101.586
Overboeking van vastgoed in exploitatie	29.920	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie en MVA ten dienste van	-45.564	-86.197
Waardeverandering	11.766	-46.582
	91.623	-31.193
Aanschafprijs	202.382	122.525
Cumulatieve waardeverminderingen	-73.191	-84.957
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER onder aftrek van voorziening	129.191	37.568
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-34.286	-64.534
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER voor aftrek van voorziening	163.477	102.102
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	163.477	102.102
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-34.286	-64.534
	129.191	37.568

Het totale bedrag aan cumulatieve waardevermindering is voor een bedrag van € 34,3 miljoen (2023: € 64,5 miljoen) opgenomen onder de post Voorziening onrendabel. Dit betekent dat het resterende bedrag, te weten € 38,8 miljoen (2023: € 20,4 miljoen) in mindering is gebracht op de aanschafprijs onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In het boekjaar 2024 is terzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 3 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2023: € 1,1 miljoen). Voor DAEB-projecten, waarvoor wel een investeringsbesluit is genomen, is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 1,0% (2023: 1,0%). Voor niet-DAEB-activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 1,75% (2023: 1,75%). Voor DAEB-projecten, waarvoor geen investeringsbesluit is genomen, is een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,0% (2023: 3,0%). Voor niet-DAEB-activiteiten is een gemiddelde rentevoet van 3,75% (2023: 3,75%) gehanteerd. Voor een toelichting op het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post Voorzieningen aan de creditzijde van de balans.

In het boekjaar 2024 is er in totaal € 1 miljoen aan subsidies ontvangen voor het project Houthaven Meranti.

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Materiële vaste activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal 2024	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal 2023
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 per 1 januari	19.655	10.479	30.134	18.783	11.377	30.160
Mutaties in het boekjaar						
Herrubricering van/ naar Vastgoedbeleggingen	33	-	33	-	-	-
Opleveringen vanuit vastgoedbeleggingen i.o.	3.474	-	3.474	1.342	-	1.342
Herrubricering Beheerkantoor/Wash & Go naar activa tdv	-	-	-	205	-	205
Correctie overdrachtsbelasting Hoogte Kadijk	-	-	-	-577	-	-577
Investeringen	235	2.303	2.538	465	1.921	2.386
Afschrijvingen	-921	-3.173	-4.094	-578	-2.819	-3.397
Correctie afschrijvingen overdrachtsbelasting Hoogte Kadijk	-	-	-	48	-	48
Buitengebruikstelling:			-			-
Aanschafwaarde volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	-274	-	-274	-49	-	-49
Afschrijvingen en afwaardering volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	51	-	51	16	-	16
	2.598	-870	1.728	872	-898	-26
Boekwaarde per 31 december	22.253	9.609	31.862	19.655	10.479	30.134
Aanschafprijs	24.758	20.217	44.976	21.291	17.914	39.205
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.506	-10.608	-13.114	-1.636	-7.435	-9.071
Boekwaarde 31 december	22.252	9.609	31.862	19.655	10.479	30.134

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 2024	10.586	26.439	957	37.982
Mutaties in het boekjaar				
Vrijval voorziening	-	-	280	280
Vrijval / aflossingen	-	-6.284	-306	-6.590
Resultaat deelnemingen	2.000	-	-	2.000
Desinvesteringen	-	-	-	-
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2024	12.586	20.155	931	33.672

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

3.1 Andere deelnemingen

	Vestigings- plaats	Aandeel	Deelnemings- waarde ultimo 2024	Deelnemings- waarde ultimo 2023
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	39,61%	6.725	4.785
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	Amsterdam	25,00%	227	268
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	Amsterdam	25,00%	653	585
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	Amsterdam	25,00%	4.735	4.702
			12.586	10.586

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

3.2 Latente belastingvorderingen

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 2,86% (2023: 2,91%).

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

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari	26.439	34.682
Terugname saldering met latente belastingverplichting	-	-
Terugneming kortlopend deel	-	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	-	-
Vrijval ten laste van het resultaat	-6.284	-8.243
Saldering met latente belastingverplichting	-	-
Kortlopend deel van de latente belastingvordering gepresenteerd onder de vlottende activa	-	-
Stand per 31 december	20.155	26.439

Van deze vorderingen is een bedrag van € 4,330 miljoen (2023: € 3,805 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De latenties zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2024:

Bedragen x € 1.000	Commerciële waardering	Fiscale waardering	Tijdelijke verschillen	Nominale waarde van de belastinglatentie	Contante waarde van de belastinglatentie
Verrekenbaar verlies		112.099	-112.099	28.922	27.297
Waarde vastgoed in exploitatie	6.832.318	4.284.646	2.547.672		
Vastgoed met hogere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	6.390.857	3.691.880	2.698.977		
Vastgoed met lagere commerciële waarde dan fiscale waarde op complexniveau	441.461	592.766	-151.306		
Te waarderen afschrijvingspotentieel			-33.487	8.640	6.179
Voorziening groot onderhoud	-	61.198	-61.198	-15.789	-15.014
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van grond- en ontwikkelposities	-19.987	10.841	-30.828	7.954	1.693
Totaal	13.644.649	8.753.430	4.857.731	29.727	20.155

Vastgoed met hogere commerciële waarden

De verrekenbare tijdelijke verschillen die niet tot waardering zijn gebracht bedragen nominaal € 2,699 miljoen (2023: € 1,843 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 € 249 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een lagere fiscale waarde (€ 473 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 722 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 € 158,4 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 2024 is er een fiscaal verrekenbaar verlies aanwezig van € 112,1 miljoen (2023: € 139,6 miljoen).

3.3 Overige vorderingen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Leningen U/G	3.100	3.997
Af: voorziening leningen U/G	-3.100	-3.997
Gedeeld eigendom verkochte woningen	889	915
Overige vorderingen	42	42
	931	957

Op de overige langlopende vorderingen is een voorziening gevormd voor het debiteurenrisico voor een bedrag van € 3,1 miljoen (2023: € 4,0 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 2024 € 9,6 miljoen (2023: € 9,6 miljoen). Het uitstaand schuldbedrag tussen Lieven de Stad B.V. en SFS bedraagt ultimo 2024 € 3,1 miljoen (2023: € 3,2 miljoen).

De economische situatie in Suriname ontwikkelt zich al langere tijd negatief. Ook de komende periode zijn de aflossingen van Sekrepatu aan SFS onzeker. Mede om deze reden is een voorziening ad € 3,1 miljoen (2023: € 3,2 miljoen) getroffen bij de deelneming, Lieven de Stad B.V..

4.1 Overige Voorraden

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	10.560	10.560
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-7.039	-7.039
Onderhoudsmaterialen	219	201
	3.740	3.722

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 2024:

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

Lieven de Key heeft het voornemen om de grond aan de Bergwijkerdreef in Diemen in 2025 op de markt te brengen.

Voor de grondpositie aan de Van Hallstraat is Lieven de Key in onderzoeksfase voor toekomstige projectontwikkeling.

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>	2024	2023
Huurdebiteuren	5.044	5.632
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-2.567	-3.046
	2.477	2.586

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>	2024	2023
Vennootschapsbelasting	2.352	3.228
	2.352	3.228

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>	2024	2023
Debiteuren	1.892	3.764
Overige vorderingen	1.055	1.977
	2.947	5.741

In de debiteuren is een voorziening voor oninbaarheid opgenomen van € 0,006 miljoen (2023: € 0,003 miljoen).

5.4 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	703	541
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VvE's	46.856	46.342
Overig	34	50
	47.593	46.933

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

6.0 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Vrij opneembare banktegoeden	59.945	44.869
	59.945	44.869

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	2024	2023
Stand per 1 januari	5.089.320	5.658.821
Geconsolideerd resultaat na belastingen	906.293	-525.856
Afstoting Stichting Loods 6 (deconsolidatie)	-	-43.645
Totaal van rechtstreekse mutaties in het groepsvermogen	-	-
Totaalresultaat	906.293	-569.501
Stand per 31 december	5.995.613	5.089.320

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 is vanaf boekjaar 2023 niet meer geconsolideerd.

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari	64.534	36.120
Stand per 1 januari	64.534	36.120
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	1.349	36.362
Onttrekkingen	-31.597	-7.948
Stand per 31 december	34.286	64.534
Looptijd < 1 jaar	30.454	29.176
Looptijd > 1 jaar	3.832	35.358

Toevoeging

De toevoeging ultimo 2024 heeft betrekking op het project:

- Project Naritaweg (Roof Garden) € 1,4 miljoen: realisatie van 80 sociale huurwoningen.

Onttrekking

De onttrekking gedurende 2024 heeft betrekking op een drietal projecten.

- Project Houthaven Meranti € 4,7 miljoen: bouw van 80 meergezinswoningen en 24 parkeerplaatsen in de Houthaven;
- Project Anton Waldorpstraat € 2,5 miljoen: realisatie van 174 sociale huurwoningen en circa 142 m² VVO aan BOG ruimte, rekening houdend met de marktwaarde van het huidige complex; en
- Project Johan Greivestraat € 24,4 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 3,86% die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt. Ultimo 2024 is er een correctie uitgevoerd van € 0,2 miljoen op het nominale deel van de voorziening van het project Anton Waldorpstraat.

8.2 Overige voorzieningen

Bedragen x € 1.000	Risico reservering Warmtemotor K-buurt	Reservering obv milieuwetgeving K-buurt	Loopbaan ontwikkelings budget	Totaal 2024	Totaal 2023
Stand per 1 januari	894	-	1.182	2.076	1.909
Mutaties in het boekjaar					
Toevoeging ten laste van resultaat	-	894	16	910	338
Onttrekkingen	-	-	-136	-136	-101
Vrijval ten gunste van het resultaat	-894	-	-73	-967	-70
Stand per 31 december	-	894	989	1.883	2.076

De post overige voorzieningen ultimo 2024 heeft betrekking op mogelijke uitgaven op basis van milieuwetgeving in de K-buurt wegens vleermuizen en mogelijke toekomst uitgaven wegens het loopbaanontwikkelingsbudget. Naar verwachting hebben deze voorzieningen een looptijd tussen de 1 en 5 jaar.

9.1 Schulden aan banken

Bedragen x € 1.000	2024
Schuldrestant	940.344
Kortlopende schulden	-16.318
Stand per 1 januari	924.026
Mutaties in het boekjaar	
Aangetrokken leningen	125.000
Aflossingen	-17.443
Saldo	107.557
Schuldrestant	1.047.901
Aflossingsverplichting komend jaar	-15.092
Stand per 31 december	1.032.809
Looptijd korter dan 1 jaar	15.092
Looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar	100.073
Looptijd langer dan 5 jaar	932.736

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 3,86% (2023: 3,92%). 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	2024
Vastrentende leningen	564.913
Basisrenteleningen	482.988
Stand per 31 december	1.047.901

De basisrenteleningen hebben een rentetarieff 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 0,00% en 0,29%.

Het totaal door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1.033,7 miljoen (2023: € 925,8 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 2024 € 18,0 miljoen (2023: € 18 miljoen) en de rente Euribor plus 1,5%.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 27,5 jaar (2023: 30,9 jaar).

Zekerheden

De door Woonstichting Lieven de Key aangegane leningen met het schuldrestant van € 1.033,7 miljoen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en voorraden.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting Lieven de Key zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 5.754 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	2024	2023
Stand per 1 januari	10.542	9.850
Mutaties in het boekjaar		
Vermeerdering waarborgsommen	2.707	1.241
Vermindering a.g.v. terugbetaling	-208	-549
Stand per 31 december	13.041	10.542

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	2024	2023
Kortlopend deel langlopende schulden	15.092	16.318
Stand per 31 december	15.092	16.318

Zie voor een nadere toelichting de post langlopende schulden.

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Omzetbelasting	10.363	9.932
Loonheffing	-	1.324
Pensioenen	-	310
	10.363	11.566

10.3 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Nog te betalen belastingen OZB en Waterschapslasten	2.084	1.983
Nog te betalen bedragen projecten	3.917	3.913
Nog te betalen kosten	3.471	1.801
	9.472	7.697

10.4 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Niet-vervallen rente op geldleningen	13.054	11.647
Vooruitontvangen huur	19.923	19.615
Te verrekenen met bewoners	3.486	7.128
Vakantiegeld en -dagen	1.311	1.220
Overige overlopende passiva	0	15
	37.775	39.625

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 (2023: € 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 € 55,4 miljoen (2023: € 55,2 miljoen). In dit bedrag is voor € 46,9 miljoen (2023: € 46,3 miljoen) aan vooruitbetaalde kosten aan VvE's opgenomen. Dit bedrag is gespreid over veel verschillende VvE's. In de reglementen van VvE's is opgenomen dat bedragen niet zonder besluitvorming voor andere doeleinden kunnen worden opgenomen. Het kredietrisico is gering. Resterende vorderingen zijn beoordeeld op inbaarheid. Indien van toepassing zijn hiervoor voorzieningen getroffen. Het kredietrisico op liquide middelen is € 59,9 miljoen (2023: € 44,9 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 minstens 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 € 2,5 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.

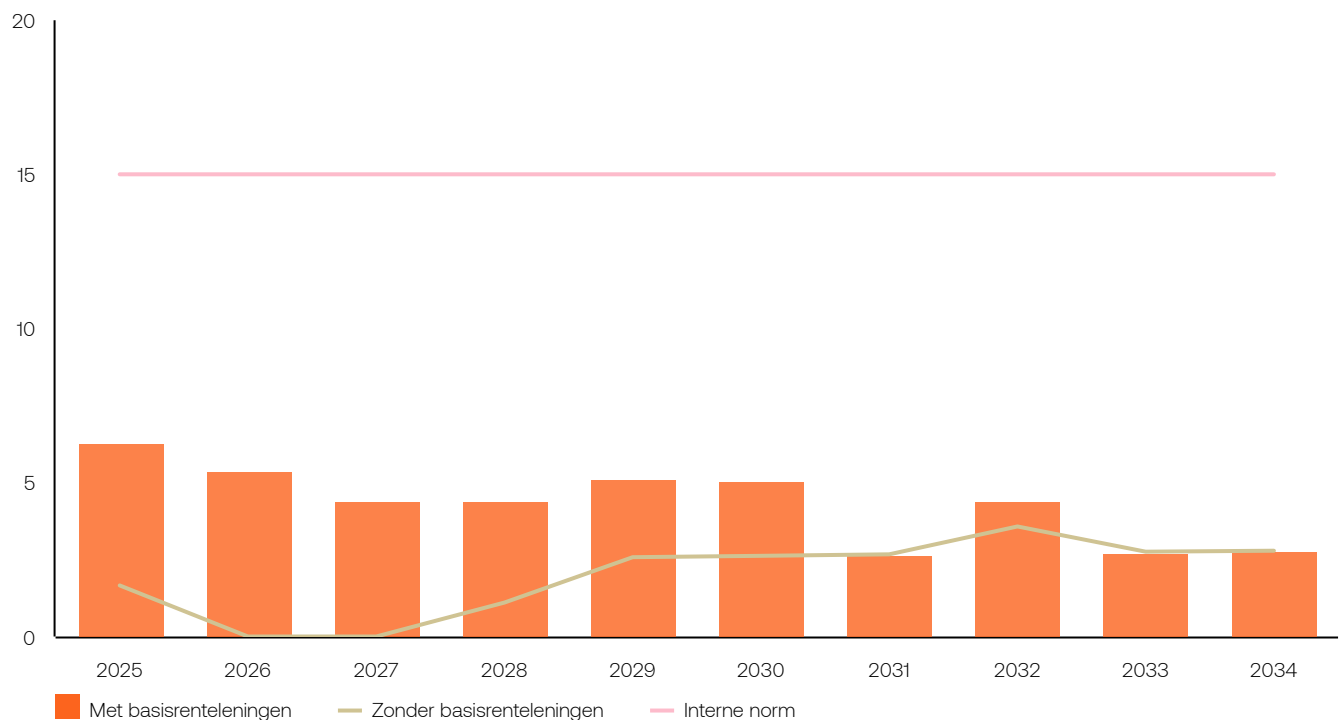
Renterisico en kasstroomrisico

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 rente aanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt, verminderd met

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 € 113,7 miljoen en € 109,3 miljoen in respectievelijk 2025 en 2026. 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	2025	2026
Renteconversie regulier	17,1	
Renteconversie op de variabele roll-overleningen		
Conversie van de liquiditeitsopslag op basisrenteleningen	96,6	109,3
Eindaflossingen die hergefinancierd zullen worden		
Stand per 31 december	113,7	109,3

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 bestaan uit de volgende instellingen:

Bedragen x € 1.000	Leningen overheid en banken
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	554.628
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	454.047
ING Bank N.V.	25.000
Stand per 31 december 2024	1.033.675

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 (2023: 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 2024 € 1.347 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 2024. De boekwaarde hiervan bedraagt ultimo 2024 € 1.034 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 € 117,5 miljoen (2023: € 175,7 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 0,33% 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 2024 € 24,071 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2024 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 2025-2029.

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 (2023 € 1,1 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. Ultimo 2024 is er nog een bedrag ad € 1,2 miljoen (2023: € 1,6 miljoen) te ontvangen.

Overige verplichtingen

Woonstichting Lieven de Key heeft ultimo 2024 voor een bedrag van € 6,1 miljoen aan overige verplichtingen (2023: € 7,2 miljoen). 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	2024	2023
Korter dan 1 jaar	3.315	2.891
Tussen 1 en 5 jaar	2.746	4.289
Langer dan 5 jaar	-	-
	6.061	7.180

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 toegelaten instelling 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 2024

11 Huuropbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Netto huren DAEB	189.151	183.360
Netto huren Niet-DAEB	45.503	43.266
	234.654	226.626
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-4.486	-3.714
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid Niet-DAEB	-4.038	-2.777
	226.130	220.135

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2024 verhoogd met gemiddeld 4,95% (2023: 2,46%). In deze huursom is de implementatie van de Wet Betaalbare Huur, welke op 1 juli 2024 is ingegaan, meegenomen.

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 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd mogen op grond van deze regelgeving niet meer dan 5,3% (2023: 2,6%) stijgen. De gerealiseerde huursomstijging inclusief huurverlaging bedraagt 4,96% (2023: 2,41%). In deze huursom is de implementatie van de Wet Betaalbare Huur, welke op 1 juli 2024 is ingegaan, meegenomen.

12 Opbrengsten servicecontracten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Opbrengsten servicecontracten	25.438	18.459
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-391	-520
	25.047	17.939

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>	2024	2023
Directe kosten verhuur en beheer	3.168	3.618
Toegerekende organisatiekosten	23.776	21.852
	26.944	25.470

14 Lasten onderhoudsactiviteiten

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Planmatig onderhoud	32.652	24.366
Planmatig onderhoud Bijdrage VVE's	10.641	10.707
Contractonderhoud	8.605	8.569
Mutatieonderhoud	16.830	12.593
Reparatie- / klachtenonderhoud	18.631	19.434
Toegerekende organisatiekosten	11.498	11.133
	98.857	86.802

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	480	804
Erfpacht	1.136	1.135
Verzekeringen	2.828	2.167
Belastingen	10.990	10.710
Overige	-193	-5.727
	15.241	9.089

16 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2024 hebben geen verkopen vastgoed in ontwikkeling of grondposities plaats gevonden.

17 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	64.743	74.228
Externe verkoopkosten	-5.099	-6.371
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-36.760	-50.671
Netto verkoopopbrengsten	22.884	17.186
Toegerekende organisatiekosten	-2.218	-2.125
	20.666	15.061

Reguliere verkopen

In 2024 zijn vanuit bestaand bezit 127 woningen, 25 parkeerplaatsen verkocht (2023: 182 woningen, 3 niet-woningen en 35 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 2024 circa 56,8% van de verkoopprijs van deze eenheden (2023: 68,3%). Hierdoor ontstaat een positief resultaat bij iedere verkooptransactie.

Complexmatige verkopen

In 2024 heeft geen complexmatige verkoop plaats gevonden (2023: € 0)

18 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	726.351	-458.790
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	112.372	-77.865
	838.723	-536.655

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

19 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.766	-47.142
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-	-324
Overige waardeveranderingen	-296	-671
	11.472	-48.137

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	2024	2023
Lonen en salarissen	31.738	29.689
Uitzendkrachten, inleen etcetera	6.222	6.043
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2.718	2.046
Juridische kosten	184	269
Huisvestingskosten	1.257	1.007
Automatiseringskosten	2.566	2.687
Advieskosten	3.925	4.226
Kantoorkosten	751	702
Vervoerskosten	888	1.005
Verhuurskosten	759	797
Overige algemene kosten	669	920
Administratie tarief servicekosten	-337	-407
Dekking huismeester	-737	-1.125
Dekking overig	-2.048	-1.691
Diverse opbrengsten	-565	-619
	47.990	45.549

Organisatiekosten toegerekend aan:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Totale organisatiekosten	47.990	45.549
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-23.776	-21.852
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-11.498	-11.133
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-2.218	-2.125
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-942	-1.554
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-5.516	-6.211
	4.040	2.675
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia - Agio	-347	-345
WSW Obligoheffing en bijdrage AW	474	1.475
	4.167	3.805

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) 358 (2023: 355). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2023: idem). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

Gemiddeld aantal werknemers	2024	2023
Directie en staf	33	37
Financiën & Bedrijfsvoering	69	69
Wonen	204	198
Vastgoed	52	51
	358	355

Lonen en salarissen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Salarissen	23.909	21.838
Sociale lasten	3.796	3.387
Pensioenen	2.584	2.642
Overige personeelskosten	1.449	1.822
	31.738	29.689

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 2024 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 130,3% (eind december 2023: 128,8%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche 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 2024 129,0% (2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 126,4% (2023: 127,1%) die is voorgeschreven door DNB. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2024 (evenals ultimo 2023) 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 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Andere rentebaten	4.642	2.418
	4.642	2.418

In de rentebaten is € 3,6 miljoen (2023: € 1,5 miljoen) aan geactiveerde rente in de projecten verantwoord.

22 Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Rentelasten	37.649	36.690
Soortgelijke kosten	310	214
	37.959	36.904

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 toegelaten instelling is het hoofd van deze fiscale eenheid. 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 volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Acute belastingen		
Belastingen verslagjaar	6.804	9.075
Correcties voorgaande verslagjaren	261	-1.091
	7.065	7.984
Mutaties in tijdelijke verschillen		
- Mutatie latentie verrekkenbare verliezen	6.321	7.580
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	58	571
- Mutatie latentie voorziening groot onderhoud	-23	43
- Mutatie latentie grond en ontwikkelposities	-72	49
	6.284	8.243
Belastinglast	13.349	16.227

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). De acute belastinglast voor de fiscale eenheid in de winst- en verliesrekening over 2024 bedraagt € 13,4 miljoen ofwel 1,45% van het resultaat vóór belastingen (2023: -3,18%).

Bedragen x € 1.000	Effectieve belastingdruk in %		
	2024 Belastinglast		
Resultaat vóór belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	919.989	237.357	25,80%
Resultaat niet dan wel zelfstandige belastingplichtige entiteiten	-61	-16	0,00%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-852.439	-219.929	-23,91%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-2.208	-570	-0,06%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-25.782	-6.652	-0,72%
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	23.259	6.001	0,65%
Overige bedrijfslasten	-8.682	-2.240	-0,24%
Belastbaar bedrag	54.078	13.952	1,52%
Af: tariefopstap	395	59	0,01%
Af: verliesverrekening	27.539	7.105	-0,77%
Af: correcties voorgaande perioden		261	0,03%
Acute belastingen		7.065	0,77%
Mutatie belastinglatenties		6.284	0,68%
Belastinglast		13.349	1,45%

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

Het verrekenbaar verlies ultimo 2024 bedraagt € 112,1 miljoen (2023: € 139,6 miljoen). De opbouw van het verrekenbaar verlies over de jaren kan als volgt worden weergegeven:

Bedragen x € 1.000	2024
Verrekenbaar verlies ultimo 2019	72.610
Resultaat boekjaar 2020	166.336
Resultaat boekjaar 2021	-42.494
Resultaat boekjaar 2022	-20.475
Resultaat boekjaar 2023	-36.339
Resultaat boekjaar 2024	-27.539
Verrekenbaar verlies ultimo 2024	112.099

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. 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 (2024) 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 transitieregels geen bijheffing verschuldigd en zal dit naar verwachting ook geen impact hebben op de opgenomen latente belastingposities.

24 Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	1.940	958
Beurs van Berlage Vastgoed B.V.	-41	732
Beurs van Berlage Exploitatie B.V.	68	40
Beurs van Berlage Exploitatie C.V.	33	151
	2.000	1.881

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 (exclusief BTW)	KPMG 2024
Onderzoek van de jaarrekening 2024	396
Andere controleopdrachten	37
	433

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

Bedragen x € 1.000 (exclusief BTW)	KPMG 2023
Onderzoek van de jaarrekening 2023	374
Andere controleopdrachten	35
	409

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 2024 (2023) 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.

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 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 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

De Raad van State heeft in maart 2024 een uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. Lieven de Key en Arcade zijn eind 2024 nog met elkaar in gesprek om tot een goede oplossing te komen. We hebben (samen met andere belanghebbende) de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) om uitstel gevraagd en de bezwaarprocedure zo lang aan te houden. De Aw heeft hiermee ingestemd.

Dit geeft partijen de ruimte om in 2025 tot een gezamenlijke oplossing te komen. Om overeenstemming te bereiken met Arcade, dient effectief gezien de hybride scheiding grotendeels te worden teruggedraaid. In 2025 zijn belangrijke uitgangspunten vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC, ter borging van de financiële continuïteit van Lieven de Key alsmede Lieven de Stad B.V..

Dit biedt Lieven de Key de tijd en ruimte voor verdere uitwerking van scenario's en impactanalyses. Zo geven we samen met Arcade nadere invulling aan de oplossing en streven dit eind 2025 af te ronden.

Op basis van de uitgangspunten zal de omvang van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen in Lieven de Stad B.V. meer aansluiten naar de situatie van voor de 'hybride scheiding'. Vervolgens zal de financiële continuïteit van beide entiteiten zijn geborgd. De overheveling zal leiden tot herverdeling van activa en hiermee de vermogenspositie tussen de entiteiten (i.c. Lieven de Key en Lieven de Stad B.V.). Voor Lieven de Stad B.V. geldt hiernaast dat de BV in lijn met huidige situatie (nagenoeg) schuldvrij blijft. Dit betekent dat het (achter)blijvende deel aan activa een positieve vermogenspositie heeft – en hiermee eveneens de financiële continuïteit geborgd is van Lieven de Stad B.V. en Lieven de Key.

Enkelvoudige balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

Activa

<i>Bedragen x € 1.000</i>		2024	2023
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	5.786.297	4.994.536
1.2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	581.146	517.552
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	154.664	99.905
		6.522.107	5.611.993
Materiële vaste activa			
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31.149	29.225
Financiële vaste activa			
3.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	460.260	401.093
3.2	Andere deelnemingen	6.971	5.031
	Latente belastingvorderingen	20.643	27.053
	Overige vorderingen	930	956
		488.804	434.133
Totaal van vaste activa		7.042.060	6.075.351
Vlottende activa			
Voorraden			
4.1	Overige voorraden	3.389	3.371
		3.389	3.371
Vorderingen			
5.1	Huurdebiteuren	2.331	2.330
5.2	Vorderingen groepsmaatschappijen	3.205	3.197
	Belastingen en premies sociale verzekering	2.352	2.728
5.3	Overige vorderingen	2.944	4.838
5.4	Overlopende activa	44.611	44.289
		55.443	57.382
6.0	Liquide middelen	52.773	38.010
Totaal van vlottende activa		111.605	98.763
TOTAAL VAN ACTIVA		7.153.665	6.174.114

Passiva

Bedragen x € 1.000		2024	2023
Eigen vermogen			
7.1	Herwaarderingsreserve	4.336.470	3.587.136
7.2	Andere wettelijke en statutaire reserves	162.595	106.126
7.3	Overige reserves	1.496.548	1.396.058
Totaal van groepsvermogen		5.995.613	5.089.320
Voorzieningen			
8.1	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	34.286	64.534
	Overige voorzieningen	1.874	2.067
Totaal van voorzieningen		36.160	66.601
Langlopende schulden			
	Schulden aan banken	1.032.809	924.026
9.1	Overige schulden	11.823	9.336
Totaal van langlopende schulden		1.044.632	933.362
Kortlopende schulden			
	Schulden aan banken	15.092	16.318
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.980	12.297
10.1	Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.019	11.034
10.2	Overige schulden	8.832	6.973
10.3	Overlopende passiva	36.338	38.209
Totaal van kortlopende schulden		77.261	84.831
TOTAAL VAN PASSIVA		7.153.665	6.174.114

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024

Bedragen x € 1.000		2024	2023
11	Huuropbrengsten	208.847	203.441
	Opbrengsten servicecontracten	24.212	17.357
	Lasten servicecontracten	-22.150	-15.593
12	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-24.829	-23.690
13	Lasten onderhoudsactiviteiten	-94.320	-81.699
14	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.423	-8.020
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	77.337	91.796
	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	53.004	63.707
	Toegerekende organisatiekosten	-2.094	-2.008
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-32.274	-47.526
	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18.636	14.173
15	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	780.799	-498.066
16	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.019	-43.823
	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	794.818	-541.889
	Opbrengst overige activiteiten	1.218	2.917
	Kosten overige activiteiten	-903	-3.140
	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	315	-223
17	Overige organisatiekosten	-3.983	-3.611
	Kosten omtrent leefbaarheid	-3.154	-3.744
18	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.371	2.196
19	Rentelasten en soortgelijke kosten	-37.960	-36.904
	Totaal van financiële baten en lasten	-33.589	-34.710
	Totaal van resultaat voor belastingen	850.380	-478.208
20	Belastingen	-11.194	-14.122
21	Resultaat deelnemingen	67.107	-33.528
	TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	906.293	-525.856

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2024

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2024 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.

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 2024

Vastgoedbeleggingen

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	Totaal
	2024	2023	2024	2023		
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 1 januari	4.994.535	5.365.297	517.552	537.146	5.512.087	5.902.443
Mutaties in het boekjaar						
Overboeking vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.090	79.381	-	-	42.090	79.381
Overboeking naar onroerende zaken ten dienste van de exploitatie - aanschafprijs	-125	-	-	-	-125	-
Overboeking naar onroerende zaken ten dienste van de exploitatie - waardeverminderingen	92	-	-	-	92	-
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	80.502	60.023	14.122	17.326	94.624	77.349
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	-	-	-	-	-	-
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - aanschafprijs	-6.778	-13.350	-1.018	-1.288	-7.796	-14.638
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardeverminderingen	-	1.476	44	40	44	1.516
Buitengebruikstelling en desinvesteringen - waardevermeerderingen	-23.423	-35.881	-1.030	-1.959	-24.453	-37.840
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - aanschafprijs	-5.559	-	-1.975	-	-7.534	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling - waardevermeerderingen	-20.011	-	-2.375	-	-22.386	-
Waardeverminderingen	-16.098	5.835	733	2.041	-15.365	7.876
Waardevermeerderingen	742.449	-462.610	53.715	-41.390	796.164	-504.000

Bedragen x € 1.000	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	Totaal
	2024	2023	2024	2023		
Sfeerovergangen - aanschafprijs	489	-643	-489	643	-	-
Sfeerovergangen - waardevermeerderingen	-1.866	-4.993	1.867	4.993	1	-
	791.762	-370.762	63.594	-19.594	855.356	-390.356
Aanschafprijs	1.861.186	1.750.567	224.796	214.156	2.085.982	1.964.723
Cumulatieve waardeverminderingen	-45.052	-29.046	-9.949	-10.726	-55.001	-39.772
Cumulatieve waardevermeerderingen	3.970.163	3.273.014	366.299	314.122	4.336.462	3.587.136
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	5.786.297	4.994.535	581.146	517.552	6.367.443	5.512.087
Bij: Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	-	-	-	-	-	-
MARKTWAARDE PER 31 DECEMBER	5.786.297	4.994.535	581.146	517.552	6.367.443	5.512.087

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Aanschafprijs	116.338	102.019
Cumulatieve waardeverminderingen	-80.967	-38.375
Boekwaarde per 1 januari onder aftrek van voorziening	35.371	63.644
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	-64.534	-36.120
Boekwaarde per 1 januari voor aftrek van voorziening	99.905	99.764
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	86.337	95.042
Overboeking van vastgoed in exploitatie	29.920	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie en MVA ten dienste van	-45.564	-80.723
Waardeveranderingen	14.314	-42.592
	85.007	-28.273
Aanschafprijs	187.031	116.338
Cumulatieve waardeverminderingen	-66.653	-80.967
BOEKWAARDER PER 31 DECEMBER onder aftrek van voorziening	120.378	35.371
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	-34.286	-64.534
BOEKWAARDER PER 31 DECEMBER aftrek van voorziening	154.664	99.905
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	154.664	99.905
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-34.286	-64.534
	120.378	35.371

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedragen x € 1.000	Totaal 2024			Totaal 2023		
	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal 2024	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal 2023
Aanschafprijs	21.092	16.774	37.865	19.905	14.853	34.758
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.637	-7.004	-8.640	-1.122	-4.375	-5.497
Boekwaarde per 1 januari	19.455	9.770	29.225	18.783	10.478	29.261
Mutaties in het boekjaar						
Herrubricering vanuit Vastgoedbeleggingen	33	-	33	-	-	-
Oplveringen vanuit vastgoedbeleggingen i.o.	3.474	-	3.474	1.342	-	1.342
Herrubricering Beheerkantoor/Wash&Go naar activa tdv	-	-	-	205	-	205
Correctie overdrachtsbelasting Hoogte Kadijk	-	-	-	-577	-	-577
Investerings	235	2.303	2.538	266	1.921	2.187
Afschrijvingen	-916	-2.982	-3.898	-578	-2.628	-3.207
Correctie afschrijvingen overdrachtsbelasting Hoogte Kadijk	-	-	-	48	-	48
Buitengebruikstelling:						
Aanschafwaarde volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	-274	-	-274	-49	-	-49
Afschrijvingen en afwaardering volledig afgeschreven activa wegens buitengebruikstelling	51	-	51	15	-	15
	2.603	-679	1.924	672	-708	-36
Boekwaarde per 31 december	22.058	9.091	31.149	19.455	9.770	29.225
Aanschafprijs	24.560	19.077	43.637	21.092	16.774	37.865
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.502	-9.986	-12.488	-1.637	-7.004	-8.640
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	22.058	9.091	31.149	19.455	9.770	29.225

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.

De terugbetaalde overdrachtsbelasting is in 2023 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 2023 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	Latente belasting- vordering	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	401.093	5.031	27.053	956	434.133
Mutaties in het boekjaar					
Vrijval / aflossingen	-	-	-6.410	-26	-6.436
Dividenduitkering	-6.000	-	-	-	-6.000
Resultaat deelnemingen	65.167	1.940	-	-	67.107
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2024	460.260	6.971	20.643	930	488.804

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Vestigings- plaats	Aandeel	2024	2023
Lieven de Stad B.V.	Amsterdam	100,00%	460.260	401.093
			460.260	401.093

3.2 Andere deelnemingen

	Vestigings- plaats	Aandeel	2024	2023
Woningnet N.V.	Utrecht	5,10%	231	231
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Almere	39,61%	6.725	4.785
Coöperatief Smart Finance BA	Utrecht	¹	15	15
			6.971	5.031

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

4.1 Overige voorraden

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Kosten grond- en ontwikkelposities	3.170	3.170
Bijzondere waardevermindering grond- en ontwikkelposities	-	-
Onderhoudsmaterialen	219	201
	3.389	3.371

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	2024	2023
Huurdebiteuren	4.680	4.985
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-2.349	-2.655
	2.331	2.330

5.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Lieven de Stad B.V.	3.162	3.197
Driedee B.V.	-	-
De Principaal B.V.	8	-
De Beurs van de Key B.V.	-	-
Monumenten De Key B.V.	35	-
	3.205	3.197

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% (2023: 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	2024	2023
Debiteuren	1.892	2.866
Overige vorderingen	1.052	1.972
	2.944	4.838

5.4 Overlopende activa

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	704	541
Vooruitbetaalde kosten planmatig onderhoud VVE's	43.875	43.714
Overig	32	34
	44.611	44.289

6.0 Liquide middelen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Vrij opneembare banktegoeden	52.773	38.010
	52.773	38.010

Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

Bedragen x € 1.000	Herwaarderings- reserve	Andere wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 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 2023	-502.497	-37.500	14.141	-525.856
Boekwaarde per 1 januari 2024	3.587.136	106.126	1.396.057	5.089.320
Mutaties in het boekjaar				
Realisatie herwaardering als gevolg van desinvestering	-46.795	-1.068	47.863	-
Resultaat boekjaar 2024	796.129	57.537	52.627	906.293
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2024	4.336.470	162.595	1.496.547	5.995.613

Er is geen sprake van een afwijking tussen het geconsolideerd en enkelvoudig vermogen alsook geen afwijking tussen het netto resultaat volgens geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening.

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.

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 162,6 miljoen (2023: € 106,1 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald en heeft betrekking op de gevormde herwaarderingsreserve van de vastgoedbeleggingen in de deelnemingen.

7.3 Overige reserve

Resultaatbestemming boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2024 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. De jaarrekening is opgesteld met in achtname van het voorstel tot resultaatbestemming:

Het resultaat na belastingen over 2024 is € 906,3 miljoen. Na aftrek van de toevoegingen aan de herwaarderingsreserve (€ 796,1 miljoen) en de wettelijke en statutaire reserves (57,5 miljoen), wordt voorgesteld € 52,6 miljoen toe te voegen aan de post overige reserve van het eigen vermogen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 4,3 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingswaarden in het eigen vermogen begrepen (2023: € 3,6 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 3,6 miljard (2023: € 3,4 miljard) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Stand per 1 januari	64.534	36.120
Stand per 1 januari	64.534	36.120
Mutaties in het boekjaar		
Toevoegingen	1.349	36.362
Onttrekkingen	-31.597	-7.948
Stand per 31 december	34.286	64.534
Looptijd < 1 jaar	30.454	29.176
Looptijd > 1 jaar	3.832	35.358

9.1 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari	9.336	8.727
Mutaties in het boekjaar		
Vermeerdering waarborgsommen	2.650	1.103
Vermindering waarborgsommen	-163	-494
Stand per 31 december	11.823	9.336

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	2024	2023
Omzetbelasting	10.019	9.418
Loonheffing	-	1.306
Pensioenpremie	-	310
	10.019	11.034

10.2 Overige schulden

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Nog te betalen belastingen OZB en Waterschapslasten	1.899	1.797
Nog te betalen bedragen projecten	3.775	3.771
Nog te betalen kosten	3.158	1.405
	8.832	6.973

10.3 Overlopende passiva

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Niet vervallen rente op geldleningen	13.054	11.647
Vooruitontvangen huur	18.684	18.437
Te verrekenen met bewoners	3.272	6.886
Vakantiegeld en -dagen	1.328	1.239
	36.338	38.209

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 2024

11 Huuropbrengsten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Netto huren DAEB	189.151	183.360
Netto huren niet-DAEB	27.583	26.287
	216.734	209.647
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid DAEB	-4.486	-3.714
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid niet-DAEB	-3.401	-2.492
	208.847	203.441

12 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Directe kosten verhuur en beheer	1.987	2.624
Toegerekende organisatiekosten	22.842	21.066
	24.829	23.690

13 Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Planmatig onderhoud	30.694	21.854
Planmatig onderhoud Bijdrage VvE's	9.787	9.991
Contractonderhoud	8.493	8.278
Mutatieonderhoud	16.635	12.369
Reparatie- / klachtenonderhoud	17.666	18.494
Toegerekende organisatiekosten	11.045	10.713
	94.320	81.699

14 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	480	804
Erfpacht	1.133	1.130
Verzekeringen	2.683	2.052
Belastingen	10.381	10.075
Overige	-254	-6.041
	14.423	8.020

15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	726.351	-458.790
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	54.448	-39.276
	780.799	-498.066

16 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.314	-43.152
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-	-
Overige waardeveranderingen	-295	-671
	14.019	-43.823

17 Overige organisatiekosten

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Lonen en salarissen	30.462	28.369
Uitzendkrachten, inleen etcetera	6.109	6.011
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2.704	2.042
Juridische kosten	180	236
Huisvestingskosten	1.142	973
Automatiseringskosten	2.563	2.685
Advieskosten	3.853	4.153
Kantoorkosten	717	684
Vervoerskosten	882	998
Verhuurskosten	694	797
Overige algemene kosten	659	883
Administratie tarief servicekosten	-323	-392
Dekking huismeester	-725	-1.095
Dekking overig	-2.048	-1.691
Diverse opbrengsten	-565	-619
	46.304	44.034

Organisatiekosten toegerekend aan:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Totale organisatiekosten	46.304	44.034
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-22.843	-21.066
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-11.045	-10.713
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-2.094	-2.008
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-942	-1.554
Af: toegerekende organisatiekosten activering	-5.516	-6.211
	3.864	2.481
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia - Agio	-347	-345
WSW-Obligohoeffing en bijdrageheffing Aw	466	1.475
	3.983	3.611

18 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Andere rentebaten	4.371	2.196
	4.371	2.196

19 Rentelasten en soortgelijke kosten

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Rentelasten	37.649	36.690
Soortgelijke kosten	310	214
	37.959	36.904

20 Belastingen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Acute belastinglast	4.531	7.007
Mutaties tijdelijke verschillen	6.409	8.205
Correcties voorgaande periode	254	-1.090
	11.194	14.122

21 Resultaat deelnemingen

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Lieven de Stad B.V.	65.167	-34.486
V.O.F. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	1.940	958
	67.107	-33.528

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	2024	2023
Salarissen	-873	20.642
Sociale lasten	3.728	3.330
Pensioenen	2.532	2.596
Overige personeelskosten	1.527	1.801
	6.914	28.369

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 352 (2023: 350). Deze personeelsomvang (gemiddeld aantal personen) is onder te verdelen naar verschillende afdelingen:

Gemiddeld aantal werknemers	2024	2023
Directie en staf	29	33
Financiën & Bedrijfsvoering	67	68
Wonen	204	198
Vastgoed	52	51
	352	350

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 2024 € 233.000,-. 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	K. Verdooren	C.J. Medik	R. Postuma	H.E. Lasseur	E.H.P. Siersma	R. Straver
	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed (Wonen t/m 31/05)	Directeur Wonen	Directeur Vastgoed	Directeur Wonen
Functiegegevens						
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/03 - 31/12	27/05 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 29/02
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	200.699	187.588	130.084	99.855	93.341	29.897
Beloningen betaalbaar op termijn	22.797	22.743	14.853	13.475	11.346	3.791
Subtotaal	223.496	210.331	144.937	113.330	104.687	33.688
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	233.000	233.000	194.803	139.418	115.863	38.196
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
TOTAAL BEZOLDIGING 2024	223.496	210.331	144.937	113.330	104.687	33.688
Het bedrag van de overschrijding en de 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	K. Verdooren	A.J. van der Schaft	C.J. Medik	E.H.P. Siersma	R. Straver
	Algemeen directeur-bestuurder	Directeur Wonen	Directeur Financiën & Control	Directeur Vastgoed	Directeur Wonen
Functiegegevens					
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.

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

In 2024 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

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	
	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	
	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H.M. Amman	S. Spierenburg	J.D.Hooi	R. Nurmohamed	K. Lammers	E. Stomphorst
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	16/02 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	27.960	16.202	18.640	18.640	18.640	18.640
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	34.950	22.300	23.300	23.300	23.300	23.300
-/- 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	27.960	16.202	18.640	18.640	18.640	18.640
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	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 2023	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.

Transacties met verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

De Raad van State heeft in maart 2024 een uitspraak gedaan in de zaak over het scheidingsvoorstel van Lieven de Key. Lieven de Key en Arcade zijn eind 2024 nog met elkaar in gesprek om tot een goede oplossing te komen. We hebben (samen met andere belanghebbende) de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) om uitstel gevraagd en de bezwaarprocedure zo lang aan te houden. De Aw heeft hiermee ingestemd.

Dit geeft partijen de ruimte om in 2025 tot een gezamenlijke oplossing te komen. Om overeenstemming te bereiken met Arcade, dient effectief gezien de hybride scheiding grotendeels te worden teruggedraaid. In 2025 zijn belangrijke uitgangspunten vastgesteld door de directie en goedgekeurd door de RvC, ter borging van de financiële continuïteit van Lieven de Key alsmede Lieven de Stad B.V..

Dit biedt Lieven de Key de tijd en ruimte voor verdere uitwerking van scenario's en impactanalyses. Zo geven we samen met Arcade nadere invulling aan de oplossing en streven dit eind 2025 af te ronden.

Op basis van de uitgangspunten zal de omvang van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen in Lieven de Stad B.V. meer aansluiten naar de situatie van voor de 'hybride scheiding'. Vervolgens zal de financiële continuïteit van beide entiteiten zijn geborgd. De overheveling zal leiden tot herverdeling van activa en hiermee de vermogenspositie tussen de entiteiten (i.c. Lieven de Key en Lieven de Stad B.V.). Voor Lieven de Stad B.V. geldt hiernaast dat de BV in lijn met huidige situatie (nagenoeg) schuldvrij blijft. Dit betekent dat het (achter)blijvende deel aan activa een positieve vermogenspositie heeft – en hiermee eveneens de financiële continuïteit geborgd is van Lieven de Stad B.V. en Lieven de Key.

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 (Aw) 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 2024 (na resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	DAEB 2023	niet-DAEB 2023
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	5.786.297	-	4.994.536	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	581.146	-	517.552
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	145.265	9.399	96.612	3.293
	5.931.562	590.545	5.091.148	520.845
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31.140	9	29.221	4
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.031.272	460.260	911.753	401.092
Vordering op groepsmaatschappijen	29.000	-	29.000	-
Andere deelnemingen	-	6.971	-	5.031
Latente belastingvorderingen	17.099	3.544	24.358	2.694
Overige vorderingen	-	930	-0	957
	1.077.371	471.705	965.111	409.774
Totaal van vaste activa	7.040.073	1.062.259	6.085.480	930.623
Vlottende activa				
Vorraden				
Overige voorraden	164	3.224	160	3.211
	164	3.224	160	3.211
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.891	440	1.402	928
Vorderingen groepsmaatschappijen	11.199	-	-	9.654
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.352	-	10.718	-
Overige vorderingen	2.872	73	4.794	44
Overlopende activa	41.746	2.866	41.532	2.771
	60.060	3.379	58.446	13.397
Liquide middelen	45.822	6.952	28.657	9.354
Totaal van vlottende activa	106.046	13.555	87.263	25.962
TOTAAL VAN ACTIVA	7.146.119	1.075.814	6.172.743	956.584

x € 1.000	DAEB 2024	niet-DAEB 2024	DAEB 2023	niet-DAEB 2023
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	3.970.162	366.309	3.273.014	314.123
Andere wettelijke en statutaire reserves	528.903	162.595	420.249	106.126
Overige reserves	1.496.548	502.369	1.396.058	491.504
Totaal van eigen vermogen	5.995.613	1.031.272	5.089.321	911.753
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	34.286	-	64.534	-
Overige voorzieningen	1.749	125	1.941	125
Totaal van voorzieningen	36.035	125	66.475	125
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	1.032.809	-	924.026	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	29.000	-	29.000
Overige schulden	8.657	3.166	6.404	2.932
Totaal van langlopende schulden	1.041.466	32.166	930.430	31.932
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	15.092	-	16.318	-
Schulden aan leveranciers	5.492	1.489	10.876	1.420
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	7.993	6.457	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.974	1.044	10.335	8.689
Overige schulden	8.469	362	6.808	165
Overlopende passiva	34.978	1.362	35.723	2.500
Totaal van kortlopende schulden	73.005	12.250	86.517	12.774
TOTAAL VAN PASSIVA	7.146.119	1.075.814	6.172.743	956.584

Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening over 2024

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	DAEB 2023	niet-DAEB 2023
Huuropbrengsten	184.665	24.182	179.646	23.795
Opbrengsten servicecontracten	23.343	869	15.869	1.488
Lasten servicecontracten	-21.377	-773	-14.497	-1.096
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-22.926	-1.904	-21.664	-2.025
Lasten onderhoudsactiviteiten	-84.140	-10.179	-74.409	-7.290
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.257	-2.166	-6.480	-1.539
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	67.308	10.029	78.465	13.332
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	56.940	9.048	79.026	18.062
Toegerekende organisatiekosten	-1.854	-240	-1.807	-201
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-37.425	-7.833	-63.888	-17.018
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17.661	975	13.331	843
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	726.351	54.448	-458.790	-39.276
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.587	432	-43.823	-1
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	739.938	54.880	-502.612	-39.277
Opbrengst overige activiteiten	1.171	47	2.764	153
Kosten overige activiteiten	-903	-	-3.143	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	268	47	-381	153
Overige organisatiekosten	-3.454	-529	-3.184	-427
Kosten van leefbaarheid	-2.777	-377	-3.302	-439
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.356	546	2.404	393
Rentelasten en soortgelijke kosten	-37.958	-533	-36.901	-605
Totaal van financiële baten en lasten	-33.602	13	-34.497	-212
Totaal van resultaat voor belastingen	785.342	65.038	-452.179	-26.026
Belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering	-8.567	-2.627	-10.003	-4.120
Resultaat deelneming	129.518	67.108	-63.674	-33.528
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	906.293	129.519	-525.856	-63.674

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2024

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	183.339	26.307	175.896	25.392
Vergoedingen	12.121	1.075	13.797	1.000
Overige bedrijfsontvangsten	11.997	-785	5.980	-198
Ontvangen interest	1.179	87	1.166	209
Saldo ingaande kasstromen	208.636	26.684	196.839	26.403
Erfpacht	-500	-598	-971	-153
Betalingen aan werknemers	-33.153	-	-27.620	-
Onderhoudsuitgaven	-76.966	-9.578	-58.530	-6.332
Overige bedrijfsuitgaven	-41.701	-8.136	-40.929	-6.081
Betaalde interest	-36.404	-546	-38.489	-590
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-465	-	-1.474	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.026	-292	-1.568	-215
Vennootschapsbelasting	-2.780	-1.711	2.928	-1.221
Saldo uitgaande kasstromen	-193.995	-20.861	-166.653	-14.592
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.641	5.823	30.186	11.811
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	55.520	8.360	81.356	18.500
Verkoopontvangsten grond ¹⁾	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	55.520	8.360	81.356	18.500
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-48.619	-1.333	-43.025	-4.568
Verbeteruitgaven	-75.426	-14.048	-48.194	-14.033
Aankoop	-32.709	-7.201	-54.836	-21.374
Sloopuitgaven	23	5	-431	-91
Investerings overig	-3.845	-440	-3.224	-292
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-160.576	-23.017	-149.710	-40.358
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-105.056	-14.657	-68.354	-21.858
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	6.000	-	19.000
Ontvangsten overig	17.000	17.275	14.000	240
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-17.000	-17.029	-	-8
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	6.246	14.000	19.232
Kasstroom uit (des)investerings	-105.056	-8.411	-54.354	-2.626

<i>Bedragen x € 1.000</i>	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	125.000	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-17.234	-	-16.847	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-14.000
Kasstroom uit financieringsuitgaven	107.766	-	-16.847	-14.000
Netto kasstroom	17.351	-2.588	-41.014	-4.814
Wijziging kortgeld	-186	186	3.008	760
Aansluiting geldmiddelen				
Liquide middelen per 1 januari	28.657	9.354	66.663	13.408
Liquide middelen per 31 december	45.822	6.952	28.657	9.354
Mutatie geldmiddelen	17.165	-2.402	-38.006	-4.054

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 2025

Opgemaakt door het bestuur:

Karin Verdooren

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

H.M. Amman

S.J. Spierenburg

M.A. Verhoef

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 van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke 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 2024

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 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woonstichting Lieven de Key (de toegelaten instelling) te Amsterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
- 2 de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024; 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 het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Lieven de Key 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 61 miljoen
- 1% van de totale activa

Groepscontrole

- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 99% van totale activa
- Gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 100% van omzet

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 61 miljoen (2023: EUR 60 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 4,7 miljoen (2023: EUR 4,6 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het 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 het Controleprotocol WNT 2024.

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 2,44 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 0,188 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 groepsonderdelen (hierna 'de Groep'). De financiële informatie van de Groep is opgenomen in de jaarrekening van Woonstichting Lieven de Key.

Dit jaar hebben wij de herziene standaard voor groepscontroles toegepast in onze jaarrekeningcontrole. De herziene standaard benadrukt de rol en verantwoordelijkheden van de groepsaccountant. Ook bevat de herziene standaard nieuwe vereisten voor de identificatie en classificatie van de groepsonderdelen, de reikwijdte, en de opzet en uitvoering van controlewerkzaamheden binnen de Groep. Als gevolg hiervan bepalen wij de dekking op een andere wijze, waardoor vergelijking met dekking cijfers uit voorgaande perioden niet zinvol is.

Wij hebben gedurende onze controle risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd om te bepalen voor welke van de groepsonderdelen er een mogelijk risico op afwijkingen van materieel belang bestaat voor de jaarrekening van de Groep. Om adequaat in te spelen op deze ingeschatte risico's, hebben wij verdere controlewerkzaamheden gepland en uitgevoerd, hetzij op groepsonderdeelniveau hetzij op centraal niveau.

Wij hebben twee groepsonderdelen geïdentificeerd met risico's op afwijkingen van materieel belang. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Wij hebben de uitvoeringsmaterialiteit voor de groepsonderdelen vastgesteld op basis van de omvang en het risicoprofiel van de betreffende onderdelen.

Wij hebben gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd voor 100% van de omzet van de Groep en 99% van de totale activa van de Groep. Op groepsniveau hebben wij het aggregatierisico in de overige financiële informatie beoordeeld en geconcludeerd dat de kans op een afwijking van materieel belang tot een aanvaardbaar laag niveau is gebracht.

Wij zijn van mening dat de reikwijdte van onze groepscontrole een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel. Door het uitvoeren van de bovengenoemde werkzaamheden hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie verkregen over de financiële informatie van de Groep om een oordeel te kunnen geven over de jaarrekening als geheel.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In het 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 de 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. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het selecteren van inkoop onderhoud, die vanwege de omvang normaliter niet binnen onze selectiecriteria zouden vallen, waarbij wij zijn nagegaan op welke wijze de toegelaten instelling het proces van de totstandkoming van prijzen heeft gevolgd en gedocumenteerd.

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.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

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 vastgoedgerelateerde inkoop (zie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn.
- Wij hebben significante schattingen alsook 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'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude, 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 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 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 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 6.810 miljoen. Dat komt neer op 95% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau 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, exit yield, 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 is 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 huurovereenkomsten, NEN-2580 certificaten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder koop- en erfpachtovereenkomsten);

- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting van de jaarrekening 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 continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de 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 vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;
- het vaststellen dat het doorexpluatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit woningcorporaties.

- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. 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 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 veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.1 DAEB- en paragraaf 1.2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in de jaarrekening is in 2024 EUR 90,2 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 50,2 miljoen aan nieuwbouw en EUR 35,9 miljoen aan aankoop. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties als gevolg van fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde

vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:

- een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
- een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
- een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen.

Onze observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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;
- 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 initieel 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: www.nba.nl/nl_oob_20241203.



Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Rotterdam, 18 juni 2025

KPMG Accountants N.V.

E. van Deursen RA

Colofon

Uitgave

Woonstichting
Lieven de Key 2025

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