jaarverslag 2010

deKey ontwikkelt en verbindt

Foto's in dit verslag

1 Multifunctioneel gebouw De Keyzer
2 Masira, Nieuw West
3 Kinderdagverblijf Darwinhof, Zandvoort
4 Jonge starters op IJburg
5 Wijkpartners Dapperbuurt
6 Gevelsteen Karel Appelhuis
7 Interieur Karel Appelhuis
8 Kinderdagverblijf Darwinhof, Zandvoort
9 Sibbelwoningen gerenoveerd
10 Gasthuishof Zandvoort
11 Bewoners Spaarndammerstraat
12 Stadslandgoed Landlust, Diemen
13 Renovatie Polanenstraat, Spaarndammerbuurt
14 Tabakspanden, Centrum
15 Grootschalige renovatie Bickerseiland afgerond
16 PortiekPortiers
17 Solid 18, IJburg
18 Renovatie Swammerdambuurt
19 De beheerder in gesprek
20 De Dappere Maurits, Dapperbuurt
21 Renovatie Zaanstraat
22 Internationale studenten halen sleutel op
23 Entree studentencomplex Fraijlemaborg
24 De beheerder in de buurt
25 Bewoners Masira

Tabel 16 *Toewijzingen 2010 Zandvoort*

1-persoon		Huur <= 357,36	Huur 357,37 - 511,50	Huur > 511,51	Totaal
< 65	< € 21.450	13	34	8	55
	>= € 21.450	3	16	1	20
> 65 jaar	< € 20.200	1	3	0	4
	>= € 20.200	0	0	0	0
Subtotaal		***17***	***53***	***9***	***79***

2-personen		Huur <= 357,36	Huur 357,37 - 511,50	Huur > 511,51	Totaal
< 65	< € 29.125	0	14	8	22
	>= € 29.125	0	7	5	12
> 65 jaar	< € 27.575	0	2	0	2
	>= € 27.575	0	0	0	0
Subtotaal		***0***	***23***	***13***	***36***

> = 3-personen		Huur <= 357,36	Huur 357,37 - 548,18	Huur > 548,18	Totaal
< 65	< € 29.125	0	6	8	14
	>= € 29.125	5	4	10	19
> 65 jaar	< € 27.575	0	0	0	0
	>= € 27.575	0	0	0	0
Subtotaal		***5***	***10***	***18***	***33***
	Onbekend				0
totaal		**22**	**86**	**40**	**148**

Woningruil

De Key heeft in 2010 besloten ook bij woningruil de huurprijs te gaan harmoniseren. Met ingang van 2011 wordt harmonisatie toegepast. De verwachting is dat dit tot een afname leidt van het aantal aanvragen.

Toewijzingen De Key Zandvoort

In Zandvoort heeft De Key 153 reguliere huurwoningen verhuurd. Daarvan zijn er 122 toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. 14 woningen zijn toegewezen aan inkomens tussen € 33.614 en € 40.000. Aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 40.000 euro zijn 17 woningen toegewezen, waarvan 7 in de vrije huursector.

Bijzondere verhuringen buiten Woningnet

Tabel 17 *Vrije beleidsruimte (5%-regeling) Amsterdam*

Aantal verhuringen 2010*	1.699
5% tot nu toe	
- *Sociaal Beheer*	*38*
- *Personeel*	*0*
Percentage verhuurd via de vrije beleidsruimte	2%

* Exclusief tijdelijke verhuur, bruikleen, woningruil, studenten, Short Stay Facilities en wisselwoningen

Tabel 18 *Overige directe bemiddeling Amsterdam*

Begeleid Zelfstandig Wonen	
- *HVO-Querido / Discus / Roggeveen*	*12*
- *HVO speciale projecten*	*8*
- *Leger des Heils*	*0*
- *Cordaan*	*4*
- *In- en uitstroomtafel*	*8*
Vergunninghouders	59
- *Reguliere taakstelling*	*55*
- Pardonners	4
SV-kandidaten (niet via WoningNet)	42
Overig	2
- *Blijfgroep*	*0*
- CAWA (atelierwoning)	2
totaal	**135**

Tabel 19 *Bijzondere verhuringen Zandvoort*

Statushouders	10
Pardonners	0
WMO urgentie	2
RIBW (begeleid wonen)	0
Blauwe flat	0
totaal	**12**

Tabel 20 *Vrije beleidsruimte Zandvoort (30%-regeling)*

LLTP (lang leven thuis plan)	9
Doorstroming Blauwe flat	0
LDC (Louis Davids Carré) experiment	3
Complexverhuizing	3
Maatwerk	2
totaal vrije beleidsruimte	**17**

Herhuisvesting

De Key herhuisvest bewoners in geval van renovatie, transformatie, planmatig onderhoud en bij calamiteiten. Hierbij gaat het zowel om wisselwoningen als definitieve verhuizingen.
Alle mensen binnen de lopende projecten zijn geherhuisvest binnen het gestelde tijdskader. De tijdige uitplaatsing betekent dat het uitvoeringsproces van het project volgens planning kan verlopen.
In Nieuw-West zijn veel huurders uit complexen die gesloopt of gerenoveerd worden, verhuisd naar nieuw opgeleverde woningen in hetzelfde gebied.
In de uitplaatsingsfase van projecten zijn er altijd veel tijdelijke contracten en bruikleencontracten. Lang voordat de peildatum een feit is, gaat herhuisvesting aan de slag om huurders aan een andere woning te helpen. Om leegstand te voorkomen en het risico op kraken te verminderen, worden woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Ook wanneer een complex tijdig leeg is maar de uitvoeringsfase van het project vertraagt, worden woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven.

Studentenhuisvesting

Marktleider studentenhuisvesting
De Key heeft 6.800 wooneenheden voor studenten. Dat is 20% van het totaal aantal van 34.000 verhuureenheden. Daarmee is De Key marktleider als studentenhuisvester in Amsterdam. Een kwart van het studentenbezit wordt bewoond door internationale studenten. Het aantal wooneenheden voor studenten is in 2010 toegenomen. Deze toename is naast nieuwbouw en transformatie ook het gevolg van labeling van kleine woningen in de bestaande voorraad ten behoeve van studenten. Op basis van afspraken met de gemeente mag De Key 180 permanente eenheden labelen.

Tijdelijke eenheden
De Key spant zich onverkort in om het tekort aan studenteneenheden in Amsterdam verder terug te dringen. Naast de gerealiseerde nieuwbouw probeert De Key ook de termijn van bestaande tijdelijke eenheden te verlengen. De aanleg van een sprinklerinstallatie voor de 1000 eenheden aan de H.J. Wenckebachweg is in december 2010 afgerond. Hierdoor heeft de gemeente toestemming gegeven om deze woningen tot eind december 2013 op deze locatie te blijven verhuren. Daarbij is voorwaardelijk een tweede optie tot 2018 afgesproken.
Voor de locatie Stavangerweg en Gevleweg (Houthavens) is uitstel verkregen voor de datum waarop de 715 tijdelijke eenheden en 48 van de 72 wisselwoningen weg moeten zijn. Hierdoor konden alle eenheden ook in 2010 verhuurd blijven aan studenten. Eén blok van 24 wisselwoningen is ontruimd en zal worden afgebroken voor de aanleg van een bouwweg voor de bouw van een tunnel. De bouwaanvraag voor de verplaatsing van 285 eenheden naar de A. Fokkerweg in stadsdeel Zuid is ingediend maar is procedureel vertraagd.

Permanente eenheden
Door vrijkomende kleine zelfstandige eenheden te labelen zijn deze beschikbaar gekomen voor de huisvesting van studenten. Tot eind 2010 heeft De Key in totaal 80 woningen gelabeld voor studenten.
Dapperbuurt feestelijk opgeleverd en in gebruikgenomen.
Door omzetting van vrijkomende geclusterde onzelfstandige eenheden zijn in totaal 25 eenheden overgeheveld naar de portefeuille kunstenaarshuisvesting. In alle gevallen zijn de clusters op individuele basis verhuurd aan leden van verschillende studentendisputen.

In de zomer werd het Karel Appelhuis in de Dapperbuurt opgeleverd en feestelijk in gebruikgenomen. Het Karel Appelhuis heeft vier zelfstandige eenheden voor internationale studenten van de Rijksacademie.

Campuscontracten
Studentenwoningen worden verhuurd op basis van campuscontracten. Na het afronden van de studie moeten studenten verhuizen. De Key heeft de controle op de campuscontracten als standaardproces succesvol geïmplementeerd. In 2010 zijn alle campuscontracten gecontroleerd van VU studenten en huurders aan de Bergwijkdreef. Deze controle heeft niet geleid tot gerechtelijke procedures.

Internationale studenten (Short Stay Facilities)
Het aantal internationale studenten die met uitwisselingsprogramma's voor een of twee semesters naar Amsterdam komt, blijft stijgen. De Key huisvest met name internationale studenten van de Universiteit van Amsterdam, de Hogeschool van Amsterdam, Hogeschool InHolland en het Koninklijk Instituut voor de Tropen. Het aantal eenheden voor internationale studenten, die via een onderwijsinstelling worden voorgedragen, is eind 2010 toegenomen tot 1.600 eenheden.

Brandveiligheid
Eind 2010 is het traject om voor alle daarvoor in aanmerking komende complexen een gebruiksmelding te kunnen doen naar de gemeente nagenoeg afgerond. Daarvoor is een intensief aanpassings- en verbeteringsprogramma uitgevoerd in zestig complexen van studentenhuisvesting. De opvolging en onderhoud en de periodieke controles zijn in een contract uitbesteed.

Leefbaarheid
Studenten dragen bij aan een dynamisch en vitaal karakter van de stad en aan wijken en buurten. Studenten zijn initiatiefnemer voor tal van maatschappelijke en culturele voorzieningen en zijn vaak kwartiermaker voor nieuwe stedelijke woonmilieus. De tijdelijke eenheden bij de Houthavens zijn daarvan een goed voorbeeld. De levendigheid van de Spaarndammerbuurt is bijvoorbeeld sterk toegenomen door hun komst.

Wonen en Zorg

Toewijzingen woningen begeleid wonen
De Amsterdamse corporaties leveren jaarlijks woningen voor mensen die afkomstig zijn uit de dak- en thuislozenopvang. In de maatschappelijke opvang krijgen mensen die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving tijdelijk huisvesting en/of begeleiding. Na (kort) verblijf in een maatschappelijke instelling stroomt het merendeel van de cliënten, met begeleiding, uit naar reguliere woningen in de wijk. Voor De Key ging het in 2010 om dertig woningen. Cliënten die na een jaar begeleid wonen hebben aangetoond weer zelfstandig te kunnen wonen, krijgen een huurcontract op eigen naam.

Woonservicewijken
Elk stadsdeel in Amsterdam heeft inmiddels één of meerdere woonservicewijken aangewezen. De Key participeert alleen in woonservicewijkoverleggen in wijken waar we veel bezit hebben. Het gaat in dit geval om de stadsdelen Oost (Dapperbuurt), Noord (Buikslotermeer) en Centrum (Czaar Peterbuurt).

Maatschappelijk woonvastgoed

Westburgh Domus
In Westpoort heeft De Key in 2008 een tijdelijk woonproject met 60 woonplekken voor daklozen voor het Leger des Heils gebouwd. Het project maakt deel uit van de eerste fase plan van de aanpak daklozenopvang en is in principe in 2013 eindig. Op verzoek van het Leger des Heils onderzoekt De Key of het financieel haalbaar is het complex langer dan de voorgenomen vijf jaar te verhuren.

Skaeve Huse
Het tijdelijke woonproject Skaeve Huse is dit jaar gestopt. Het project was een samenwerkingsproject van Stadgenoot, De Key en HVO. In het project woonden vijf mensen die als gevolg van een combinatie van verslavings- en psychische problematiek niet te handhaven waren in een zelfstandige woning of instelling voor maatschappelijk opvang. Het project is door alle deelnemers als succesvol bestempeld maar krijgt, als gevolg van de hoge onrendabele investeringen op de tijdelijke bouw, geen vervolg.

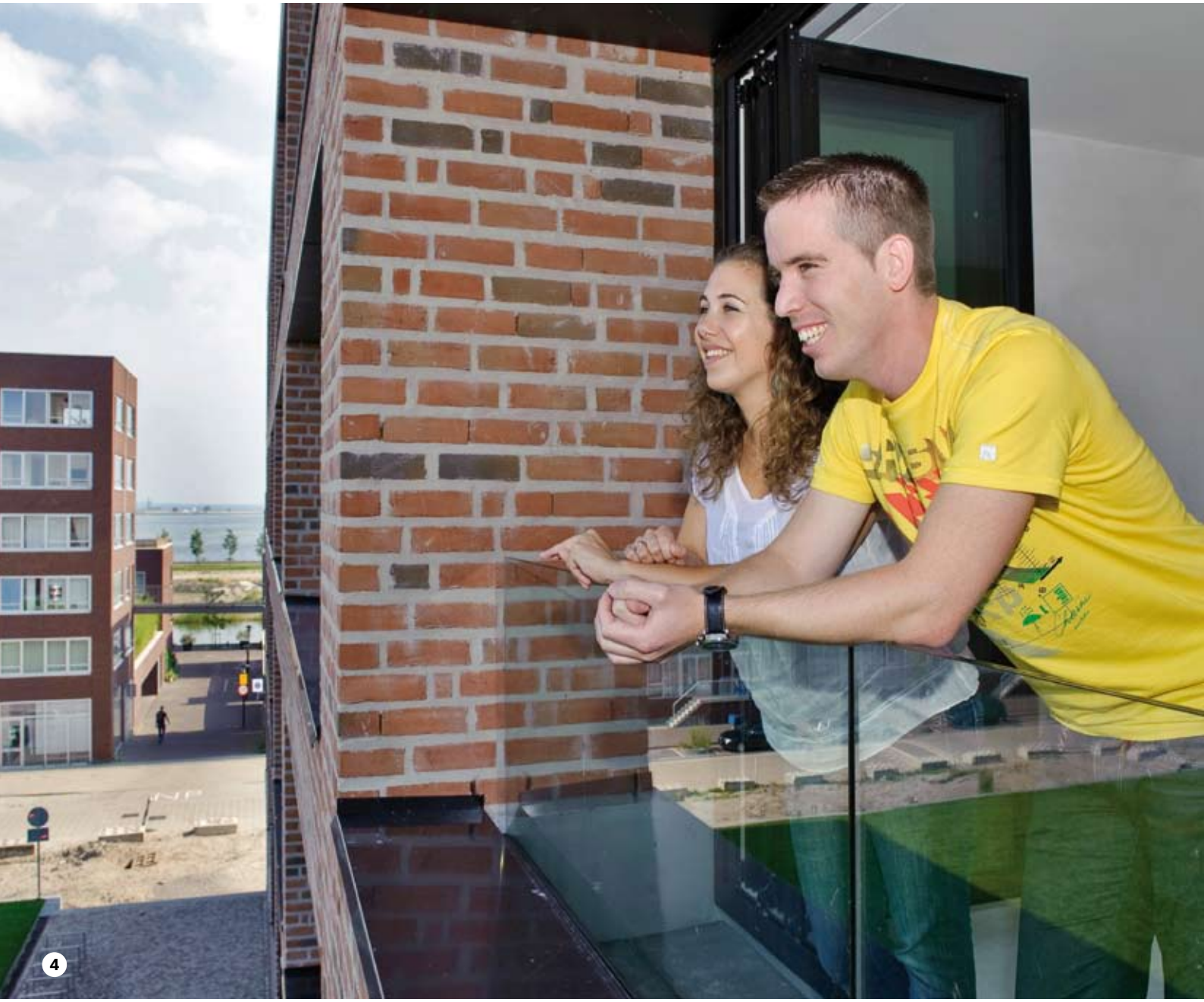
De Gooyer
De Key en Cordaan zijn in gesprek over de toekomst van zorgcentrum De Gooyer in de Dapperbuurt. Het gebouw voldoet niet meer aan de huisvestingseisen van deze tijd. De Key onderzoekt de mogelijkheden voor doorexploitatie van het gebouw, met behoud van de belangrijke rol die het vervult in de woonservicewijk Dapperbuurt.

Oostzaanstraat
In 2010 is de renovatie op hoog niveau gestart van de twee woonblokken 'Het Spoor' aan de Oostzaanstraat. Het project levert een belangrijke bijdrage aan de woonservicewijk Spaarndammerbuurt. Door het aanbrengen van een centrale entree met lift en een galerij aan de achterzijde worden 47 woningen levensloopbestendig gemaakt.

Zorglandgoederen Landlust en Klarenbeek
In 2010 zijn de contracten getekend met zorginstelling Cordaan voor de stadslandgoederen Klarenbeek aan de Amstel en Landlust te Diemen. Nadat De Key de gebouwen gerenoveerd en gerestaureerd heeft en de erven zijn heringericht, gaat Cordaan op de landgoederen dagbestedingactiviteiten bieden. Hierbij wordt onder meer samengewerkt met boeren uit de directe omgeving. Op Landlust komen ook 24 cliënten van Cordaan te wonen.

De Keyzer
In 2010 zijn de huurovereenkomsten voor het dienstencentrum De Keyzer getekend. De toekomstige gebruikers, zorginstelling Amsta, een huisartsenpraktijk en de Stichting Amsterdamse Gezondheidscentra (SAG), gaan gezamenlijk invulling geven aan het dienstencentrum. Voor Amsta worden in De Keyzer ook nog vier zespersoonsgroepswoningen voor psycho-geriatrische patiënten gerealiseerd en acht zelfstandige woningen voor mensen met een lichamelijke handicap. De publieksfuncties in de plint van De Keyzer vervullen een centrale functie in de woonservicewijk Czaar Peterbuurt.

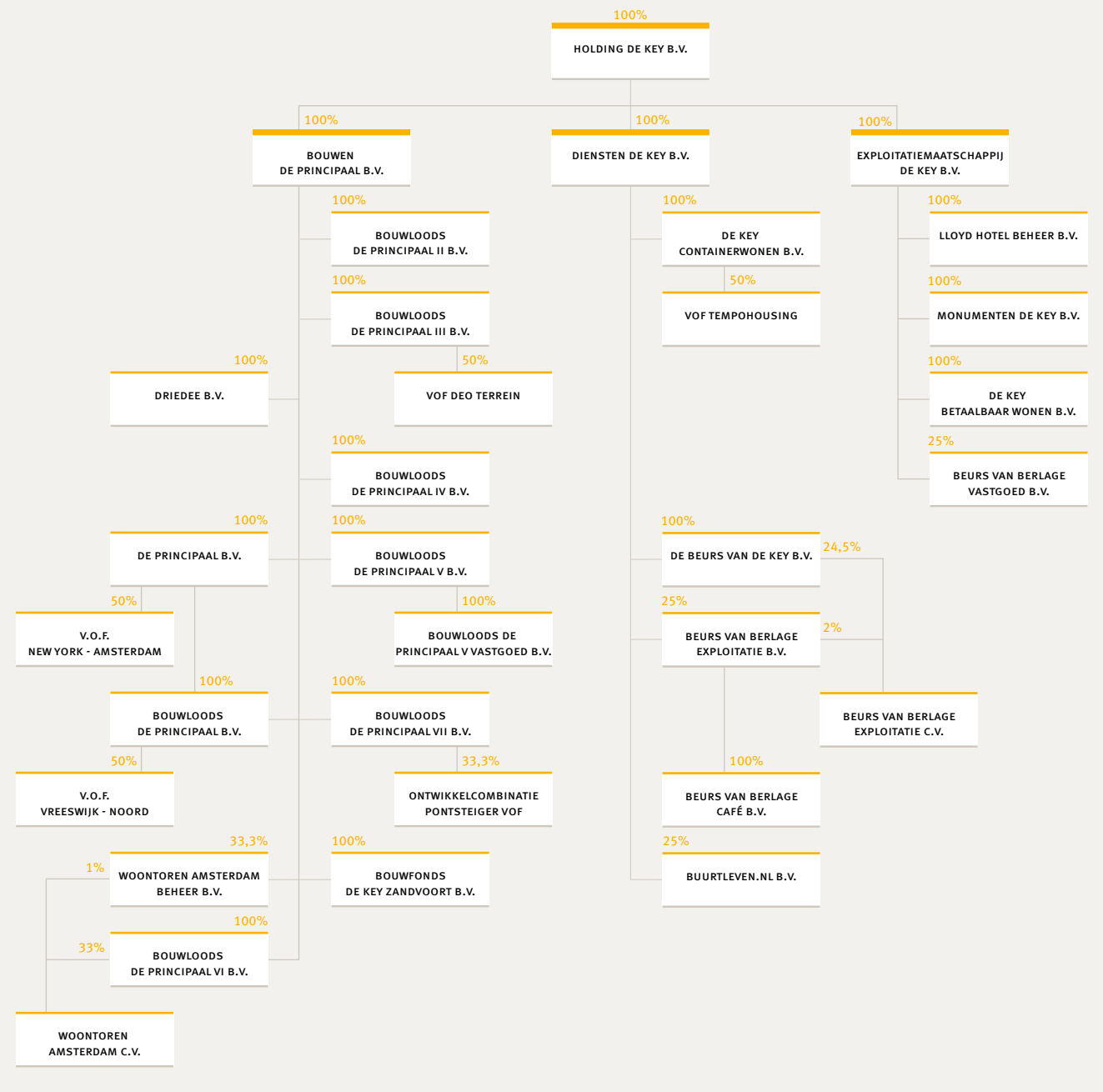
Nieuw Unicum
In Zandvoort verbouwde De Key een voormalig hotel tot negentien appartementen voor cliënten van Nieuw Unicum. Nieuw Unicum biedt professionele ondersteuning aan mensen met een lichamelijke beperking. Deze nieuwe locatie biedt cliënten van Nieuw Unicum de mogelijkheid individueel te wonen met 24-uurs begeleiding.



4

17

Figuur 5 *Holding De Key B.V.*



1. Diensten De Key B.V.

Diensten De Key B.V. houdt zich bezig met allerhande vormen van dienstverlening ten behoeve van De Key en de met haar verbonden vennootschappen. Holding De Key B.V. is enig aandeelhouder en is tevens bestuurder.

1.1. De Key Containerwonen B.V.

De Key Containerwonen B.V. is in 2006 opgericht met als doel het (doen) ontwikkelen, het (doen) produceren en het (laten) verhandelen van woon- en/of bedrijfsruimten en/of overige ruimte in het algemeen en meer in het bijzonder ruimten welke zijn vervaardigd met containers en/of daarop gelijkende zaken alsmede het deelnemen en/of investeren in organisaties die met deze activiteiten verband (kunnen) houden. Diensten De Key B.V. is enig aandeelhouder. De Key is bestuurder. De activiteiten zijn in 2010 overgedragen aan het bedrijf Futuro. Na de overdracht vinden er geen productiewerkzaamheden meer plaats in deze besloten vennootschap

1.2. VOF Tempohousing

Vennootschap onder firma Tempohousing is in 2006 opgericht met als doel het ontwikkelen van een product, inhoudende dat de vof in opdracht van derden, voorziet in het leveren, plaatsen, verhuren, beheren, verwijderen en opslaan en/of verkopen van wooncontainerunits ten behoeve van (tijdelijke) huisvesting en verhuur.

De Key Containerwonen B.V. en Keetwoning B.V. zijn de vennoten in deze vennootschap onder firma. In januari 2010 heeft

De Key aangegeven de samenwerking met Tempohousing in de persoon van De Key Containerwonen op te heffen. De opzegging is onderdeel van een juridische procedure.

1.3. De Beurs van De Key B.V.
De Beurs van De Key B.V is opgericht in 2008 met als doel het deelnemen in andere vennootschappen, het (in)direct exploiteren, verhuren en beheren van ruimten en het deelnemen in ondernemingen die zich daarmee bezig houden. Diensten De Key B.V. is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

Beurs van Berlage Exploitatie B.V.
De Beurs van Berlage Exploitatie B.V. is opgericht in 2008 met als doel de huur en exploitatie van de Beurs van Berlage alsmede het besturen, het houden van toezicht en het financieren van onderliggende ondernemingen en vennootschappen.

Beurs van Berlage Exploitatie B.V. heeft in 2008 de aandelen en activiteiten overgenomen van de Beurs van Berlage Catering en Verhuur B.V. en daarmee de Beurs van Berlage Café B.V. In 2010 is de Beurs van Berlage Catering en Verhuur B.V. ontbonden. De Beurs van Berlage Café B.V. is derhalve in 2010 een directe dochter van de Beurs van Berlage Exploitatie B.V.

Het eigendom van de Beurs van Berlage is ondergebracht in de Beurs van Berlage Vastgoed B.V. De gemeente Amsterdam, Amvest Exploitatie Samenwerking met Derden B.V., Diensten De Key B.V. en BMO Berlage Houdstermaatschappij B.V. zijn ieder voor 25% eigenaar. Voort is de vennootschap beherend vennoot in de Beurs van Berlage Exploitatie C.V.

Beurs van Berlage Exploitatie C.V.
De Beurs van Berlage Exploitatie C.V. is opgericht in 2008 met als doel het huren en vervolgens het exploiteren en weder verhuren van de Beurs van Berlage waarbij de monumentstatus van het gebouw gerespecteerd en gehandhaafd wordt. De Beurs van Berlage Exploitatie B.V. is enig beherend vennoot met een belang van 2%.
Palazzo Pubblico Amsterdam B.V., Vestam Exploitatie B.V., de Beurs van De Key B.V. en BMO Berlage Deelnemingen B.V. treden op als commanditaire vennoot ieder voor 24,5%.

1.4. Buurtleven.nl B.V.
Buurtleven.nl B.V. is in december 2008 opgericht met als doel het beheren, onderhouden, ontwikkelen en het exploiteren van de website Buurtleven.nl, houdster- en financieringsmaatschappij. Diensten De Key BV, Stichting Ymere, Woningstichting Rochdale en Woningbouwvereniging Stadgenoot zijn ieder voor 25% aandeelhouder.

In 2010 heeft een evaluatie van de activiteiten plaatsgevonden. Naar aanleiding van de evaluatie hebben de aandeelhouders besloten om de activiteiten in de besloten vennootschap in 2011 te beeindigen.

2. Exploitatiemaatschappij De Key B.V.
Exploitatiemaatschappij De Key B.V. houdt zich bezig met het verlenen van diensten en het verrichten van werkzaamheden op het gebied van het beheren en exploiteren van roerende en onroerende zaken en andere registergoederen. Aan voornoemd doel ligt mede ten grondslag de publieke taak van De Key om in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Holding De Key B.V. is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

In 2010 is de verbouwing aan het kantoorpand dat wordt verhuurd aan Woonstichting De Key afgerond. In de besloten vennootschap is één ontwikkelproject aanwezig. Exploitatiemaatschappij verhuurt een drietal bedrijfsverzamelgebouwen.

2.1. Lloyd Hotel Beheer B.V.
Lloyd Hotel Beheer B.V. is in 1999 opgericht met als doel het verlenen van diensten en het verrichten van werkzaamheden op het gebied van het beheren van onroerende zaken. Exploitatiemaatschappij De Key B.V. is eigenaar van 100% van de aandelen.
Het Lloyd Hotel was in gebruik als jeugdgevangenis en nu als hotel en horecagelegenheden. Het Lloyd Hotel wordt integraal verhuurd aan de exploitant Lloyd Hotel B.V.. De Key treedt op als bestuurder.

2.2. Monumenten De Key B.V.
In 2007 is Exploitatiemaatschappij De Key B.V. eigenaar geworden van 100% van de aandelen van Monumenten De Key B.V.
Het doel van deze B.V. is het verwerven, restaureren en in stand houden, het (doen) financieren en/of het beheer van de gebouwen in de zin van Rijksmonumentenwet 1988 in het algemeen, in het bijzonder grachtenhuizen, landhuizen en landgoederen. De Key treedt op als bestuurder.

De vennootschap verhuurt één monumentaal bedrijfsgebouw. De projectenportefeuille bestaat uit een tweetal deelprojecten. Daarnaast heeft deze besloten vennootschap een voorraad te verkopen woningen in het postcodegebied 1012.

2.3. De Key Betaalbaar Wonen B.V.
De Key Betaalbaar Wonen B.V. is opgericht in 2008 met als doel het - al dan niet samen met of voor rekening van derden - verkrijgen, vervreemden, bezwaren en verhuren van onroerende zaken en andere registergoederen alsmede het verstrekken van adviezen over voorgaande zaken om het eigen woningbezit te bevorderen in de sociale koopsector. Exploitatiemaatschappij De Key B.V. is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder. In 2010 zijn in deze vennootschap geen activiteiten verricht.

2.4. Beurs van Berlage Vastgoed B.V.
Beurs van Berlage Vastgoed B.V. is opgericht in 2008 met als doel het in stand houden van monumenten en in het bijzonder het verkrijgen, beheren, exploiteren, restaureren en vervreemden van De Beurs van Berlage in de zin van de Monumentenwet. De Exploitatiemaatschappij De Key B.V., Gemeente Amsterdam, Amvest Exploitatie Samenwerking met Derden B.V. en Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG B.V. zijn ieder voor 25% eigenaar.

3. Bouwen De Principaal B.V.
Bouwen De Principaal B.V. is eind 2005 opgericht met als doel het voor eigen rekening of voor rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, ontwikkelen, huren en

verhuren van onroerende zaken en andere registergoederen. Holding De Key B.V. is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

3.1. Driedee B.V.
Driedee B.V. is in 1998 opgericht met als doel het ontwikkelen en realiseren van woningen en bedrijfsruimten, het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het administreren en het voeren van directie over andere vennootschappen en/of ondernemingen. Bouwen De Principaal BV is eigenaar van 100% van de aandelen.
Driedee B.V. is voor 33,0% commanditair vennoot in IJburgermaatschappij C.V. Eind 2004 heeft de IJburgermaatschappij C.V de uitvoerende ontwikkelactiviteiten op IJburg Haveneiland Oost aan Driedee BV overgedragen. Er worden circa 500 woningen - verdeeld over vijf projecten - gerealiseerd voor rekening en risico van Driedee BV. De Key treedt op als bestuurder.

IJburger Maatschappij C.V.
De commanditaire vennootschap IJburgermaatschappij C.V. is in 1998 opgericht met als doel het ontwikkelen en realiseren van woningen en bedrijfsruimten op IJburg. Via Driedee BV is De Key voor 33,0% commanditair vennoot. De Key is eigenaar van 30,0% van de aandelen van IJ-mij beheer B.V., de beherend vennoot van IJburgermaatschappij C.V.

3.2. De Principaal B.V.
De Principaal B.V. is in 1996 opgericht met als doel het ontwikkelen van woningbouwlocaties met een verscheidenheid van bestemmingen in woongebieden in het kader van geïntegreerde stedelijke ontwikkelingen in de ruimste zin van het woord.
De Principaal B.V. neemt deel voor 50% in de vof New York - Amsterdam. Bouwen De Principaal B.V. is eigenaar van 100% van de aandelen. De Key treedt op als bestuurder.

V.O.F. New York – Amsterdam
Het betreft een vof ten behoeve van de projectontwikkeling van het project New York, Jacq. Veltmanstraat, in stadsdeel Slotervaart. Het project is gerealiseerd en is thans nog in verkoop met enkele parkeerplaatsen.

De andere vennoot in V.O.F New York is Heddes B.V. Deze vennoot is failliet verklaard. In overleg met curator worden de mogelijke consequenties van dit faillissement voor de vennootschap onder firma bezien.

3.2.1. Bouwloods De Principaal B.V.
Bouwloods De Principaal B.V. is in 1997 opgericht met als doel het verzorgen van projectmanagement in de bouw en het verstrekken van adviezen in deze. De Principaal B.V. is sinds juli 2003 eigenaar van 100% van de aandelen. De vennootschap neemt deel voor 50% in de vof Vreeswijk-Noord, die het project Nieuw Vreeswijk te Nieuwegein realiseert. De Key treedt op als bestuurder.

V.O.F Vreeswijk – Noord
Het betreft een vof ten behoeve van de projectontwikkeling van Vreeswijk in de gemeente Nieuwegein. Het gehele project is gerealiseerd en verkocht. Het resterende deel is uitgenomen door Heijmans. In de V.O.F is gering kapitaal aanwezig voor eventuele garantieclaims van kopers.

3.3. Bouwloods De Principaal II B.V.
Bouwloods De Principaal II B.V. is in 1997 opgericht onder de naam Participatiemaatschappij Entrepot West 4 B.V. Per eind 2005 draagt de vennootschap de naam Bouwloods De Principaal II B.V. Het doel van de vennootschap is het al dan niet samen met derden (doen) ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten. Bouwen De Principaal BV is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

3.4. Bouwloods De Principaal III B.V.
Bouwloods De Principaal III B.V. is in 2005 opgericht met als doel het al dan niet samen met derden (doen) ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten. Bouwen De Principaal B.V. is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder. Bouwloods De Principaal III B.V. is voor 50,0% eigenaar van vof Deo Terrein.

V.O.F. Deo Terrein
Vennootschap onder firma Deo Terrein is door Bouwloods De Principaal III B.V. en AM Wonen in 2007 opgericht met als doel het al dan niet samen met derden (doen) ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten, het voor eigen rekening of voor rekening van derden verkrijgen, vervreemden, bezwaren, exploiteren, ontwikkelen, huren en verhuren van onroerende zaken en andere registergoederen alsmede het verstrekken van adviezen over hetgeen direct of indirect betrekking heeft op voormelde zaken meer speciaal de bouw daarvan. Bouwloods De Principaal III B.V. is voor 50,0% eigenaar van vof Deo Terrein.

3.5. Bouwloods De Principaal IV B.V.
Bouwloods De Principaal IV B.V. is in 2006 opgericht met als doel het al dan niet samen met derden (doen) ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten. Thans verwerft de vennootschap positie in Amsterdam-Noord om te komen tot woningbouw. Bouwen De Principaal B.V. is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

3.6. Bouwloods De Principaal V B.V.
Bouwloods De Principaal V B.V. is in 2005 verworven. Deze B.V. heeft in 2006 een nieuwe naam (voorheen Borchland Holding BV) verkregen met nieuwe statuten. De vennootschap heeft als doel het al dan niet samen met derden (doen) ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten. Bouwen De Principaal BV is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

3.6.1. Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.
Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V. is in 2005 verworven en heeft in 2006 een nieuwe naam verkregen met nieuwe statuten (voorheen Borchland Vastgoed BV) en heeft als doel het al dan niet samen met derden (doen) ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten. Bouwloods De Principaal V B.V. is enig aandeelhouder. De vennootschap bezit de gronden Borchland te Amsterdam. De Key treedt op als bestuurder.

1

25

Voor de waardering van de gronden wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans in de jaarrekening.

3.7. Bouwloods De Principaal VI B.V.
Bouwloods De Principaal VI B.V. is in 2006 opgericht met als doel het al dan niet samen met derden (doen) ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten. Bouwen De Principaal B.V. is enig aandeelhouder. In 2007 neemt de vennootschap als commanditair vennoot voor 33,0% deel in de Woontoren Amsterdam C.V. De Key treedt op als bestuurder.

3.7.1 Woontoren Amsterdam Beheer B.V.
In 2007 is Bouwen De Principaal B.V. 33,3% eigenaar geworden van Woontoren Amsterdam Beheer B.V. Deze rechtspersoon is beherend vennoot van Woontoren Amsterdam C.V. Doel van Woontoren Amsterdam Beheer B.V is de ontwikkeling van een woontoren in de omgeving van Amsterdam Zuid-Oost.

Woontoren Amsterdam C.V.
Woontoren Amsterdam C.V. is in 2007 opgericht en is voor 1,0% eigendom van Woontoren Amsterdam Beheer B.V. (Beherend vennoot). Daarnaast is Bouwloods De Principaal VI B.V. eigenaar evenals E-project B.V. (BAM) en Nieuw Land B.V. (Ymere), elk voor 33,0%. Het doel van Woontoren Amsterdam C.V. is de ontwikkeling van een woontoren in de omgeving van Amsterdam Zuid-Oost.

3.8. Bouwloods De Principaal VII B.V.
Bouwloods De Principaal VII B.V. is in 2006 opgericht met als doel het al dan niet samen met derden (doen) ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten. Bouwen De Principaal B.V. is enig aandeelhouder. Bouwloods De Principaal VII B.V. is voor 33,3% eigenaar van de vennootschap onder firma (vof) Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger. De Key treedt op als bestuurder.

Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger V.O.F.
Samen met Rochdale/Delta Forte (33,3%) en Ymere/ Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV (33,3%) is Bouwloods De Principaal VII B.V. eigenaar (33,3%) van de Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger V.O.F. Deze rechtspersoon is in 2007 opgericht met als doel het ontwikkelen en realiseren van het project Pontsteiger te Amsterdam.

3.9. Bouwloods De Key Zandvoort BV
Bouwloods De Key Zandvoort B.V. is in 2008 verworven en heeft in hetzelfde jaar een nieuwe naam verkregen met nieuwe statuten (voorheen Ontwikkeling Nieuw Noord Zandvoort B.V.) en heeft als doel het al dan niet samen met derden ontwikkelen en uitvoeren van vastgoedprojecten. Bouwen De Principaal B.V. is enig aandeelhouder. De Key treedt op als bestuurder.

De activiteiten in 2010 bestaan uit het verhuren van een tweetal bedrijfsruimten. Dit betreft een tijdelijke exploitatie tot het moment van de start van de ontwikkelprojecten.

Overzicht resultaat en vermogen deelnemingen

NB.
- De cijfers zoals gepresenteerd in de kolommen eigen vermogen, omzet, jaarresultaat, leningen en rekening courant zijn voor 100% (volledig) opgenomen.
- Voor de definities van de begrippen in de kolommen wordt verwezen naar de toelichting bij het dvi 2010
- Indien er een schuld is van de deelneming op de TI De Key, dan een negatieve notatie bij de rekening-courant
- Indien er een vordering is van de deelneming op de TI De Key, dan een positieve notatie de rekening-courant

Verwijzingen in tabel 29
#) geliquideerd in 2011
1) geconsolideerd in Key Containerwoningen BV
2) geconsolideerd in De Beurs van de Key BV
3) geconsolideerd in De Principaal BV
4) geconsolideerd in Bouwloods De Principaal BV
5) geconsolideerd in Bouwloods De Principaal III BV

Verenigingen van Eigenaren en overheden
De Key neemt deel in verschillende Verenigingen van Eigenaren. Een lijst van betreffende Verenigingen van Eigenaren en de daarbij behorende financiële positie(s) ligt ten kantore van De Key ter inzage. Voor zover De Key een meerderheidsbelang in een VVE heeft, wordt de betreffende VVE opgenomen in de consolidatiekring.

Daarnaast was er met landelijke en gemeentelijke overheden op het terrein van de volkshuisvesting in brede zin veelvuldig contact, zoals het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

Organisaties
Eind 2010 is Woonstichting De Key vertegenwoordigd in, respectievelijk aangesloten bij de volgende organisaties:
- Aedes Vereniging van Woningcorporaties;
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- De Vernieuwde Stad;
- Stichting Brasa;
- Woonbench.

 # geliquideerd in 2011
1) geconsolideerd in Key Containerwoningen BV
2) geconsolideerd in De Beurs van de Key BV
3) geconsolideerd in De Principaal BV
4) geconsolideerd in Bouwloods De Principaal BV
5) geconsolideerd in Bouwloods De Principaal III BV

Tabel 29 *Overzicht resultaat en vermogen deelnemingen*

(x € 1.000)	Aandeel	Eigen vermogen per 31-12-2010	Omzet 2010	Jaarresultaat 2010	Leningen per 31-12-2010	Rekening courant per 31-12-2010
Lieven de Key B.V. (FBI)	100%	12	0	-1	0	-1
Holding EMM B.V. (FBI)	100%	116	0	0	0	116
Stichting Beheer Hoogte Kadijk 179	100%	-817	380	-65	6.500	-568
Stichting Beheer Loods 6 (op basis van actuele waarde)	100%	15.432	1.307	922	8.760	0
Stichting Leerwerk Cont1er	100%	-105	1	-81	0	-2
Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort	100%	79	57	10	639	0
Woningbouwvereniging Far West	36,8%	50.344	59.978	-2.891	514.390	0
1e Amsterdamse Gebiedsonderneming BV	33,3%	367	315	219	0	0
Stedenfonds Amsterdam NV	4,2%	67.647	3.257	-7.267	0	0
Woningnet NV	5,1%	6.815	16.367	442	0	0
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam	25,0%	1	0	0	80	0
VVE Beheer Amsterdam BV	50,0%	1.973	4.119	472	0	0
Fountainhead Enterprise B.V.	50,0%	17	365	0	0	-2.643
Coöp Herverzekeringsmij A'dam CV [#]	13,0%	2.693	9	-307	0	0
Holding De Key BV	100%	48.177	68.982	-30.071	33.919	549
Diensten De Key BV (enkelvoudig)	100%	-1.118	-57	-2.988	0	0
De Key Containerwonen BV	100%	-4.000	-12	-2.445	0	-106
Vof Tempohousing [1]	50,0%	In De Key Container-wonen BV	In De Key Container-wonen BV	In De Key Container-wonen BV	In De Key Container-wonen BV	In De Key Container-wonen BV
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV	12,5%	7.055	0	-859	0	0
De Beurs van de Key BV	100,0%	-1.889	1.056	-534	0	-18
Beurs van Berlage Exploitatie BV	25,0%	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Beurs van Berlage Café CV [2]	24,5%	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV
Beurs van Berlage Café BV [2]	-	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV	in De Beurs van Berlage Exploitatie BV
Buurtleven.nl BV [#]	25,0%	-89	840	-186	0	0
Exploitatiemaatschappij De Key BV (enkelvoudig)	100%	1.121	2.022	-13.543	0	0
Lloyd Hotel Beheer BV	100%	4.507	1.222	246	12.407	-6
Monumenten De Key BV	100%	-11.591	33	-1.571	0	-126
De Key Betaalbaar Wonen BV	100%	17	0	2	0	0
Beurs van Berlage Vastgoed BV	25,0%	44	1.914	56	23.282	0
Bouwen De Principaal B.V. (enkelvoudig)	100%	34.229	0	-13.442	0	0
Driedee B.V.	100%	15.222	0	410	0	0
IJ-mij beheer BV	30,0%	95	0	-17	0	-16
IJburgermaatschappij CV	33,0%	33.464	2.955	499	0	0
De Principaal B.V.	100%	-22.522	63.181	-6.716	11.000	-1.046
Vof New York-Amsterdam [3]	50%	In cijfers DP	In cijfers DP	In cijfers DP	In cijfers DP	In cijfers DP
Bouwloods De Principaal BV	100%	2.323	0	591	0	-3
Vof Vreeswijk-Noord [4]	50%	40	0	651	0	0
Bouwloods De Principaal II BV	100%	-36.286	0	-2.540	0	-2
Bouwloods De Principaal III BV	100%	-2.987	0	-1.289	14.500	-32
VOF Deoterrein [5]	50,0%	in cijfers DP III	in cijfers DP III	in cijfers DP III	in cijfers DP III	in cijfers DP III
Bouwloods De Principaal IV BV	100%	-533	0	-521	0	-11
Bouwloods De Principaal V BV	100%	11.884	0	-1.546	2.270	0
Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV	100%	12.604	723	-1.502	0	0
Bouwloods De Principaal VI BV	100%	-2.463	0	-109	0	-13
Woontoren Amsterdam Beheer BV	33,0%	40	0	-3	0	0
Woontoren Amsterdam CV	33,3%	-4.632	0	-3	0	0
Bouwloods De Principaal VII BV	100%	-1.382	0	-25	0	-18
Ontwikkelingscombinatie Pontsteiger VOF	33,3%	-4.045	0	0	0	0
Bouwloods De Key Zandvoort BV	100%	-2.831	0	-3.585	2.843	-37

Financieel verslag 2010

Kengetallen

Kengetallen (enkelvoudige jaarrekening)

		2010	2009
1.	**Gegevens woningbezit**		
	Aantal verhuureenheden		
	Woningen en woongebouwen	**26.198**	25.724
	Onzelfstandige eenheden	**4.264**	4.457
	Garages/parkeerplekken	**2.697**	2.584
	Winkels/bedrijfspanden	**1.133**	1.061
	Bedden in verzorgingshuizen	**282**	282
	Overig	**169**	157
	Beheer voor derden	**3.968**	3.830
	Totaal verhuureenheden	**38.711**	**38.095**
	Mutaties in bezit		
	Oplevering	**900**	450
	Aankoop	**149**	10
	Verkoop	**-199**	-102
	Sloop	**-169**	-197
	Overig	**-65**	-286
	Totaal	**616**	**-125**
	Aantal woningen naar huurprijsklasse		
	Goedkoop (€ 357,37 en lager)	**10.063**	10.050
	Betaalbaar (tussen € 357,37 en € 548,18)	**13.473**	13.540
	Duur tot de liberalisatiegrens (tussen € 548,18 en € 647,53)	**1.656**	1.377
	Boven liberalisatiegrens (€ 647,53 en hoger)	**1.006**	757
	Overige woongelegenheden	**4.264**	4.457
	Totaal	**30.462**	**30.181**
2.	**Verhuur**		
	Verhuringen		
	Mutatiegraad zelfstandige eenheden	**10,42%**	10,12%
	Mutatiegraad onzelfstandige eenheden	**33,75%**	23,23%
	Huurachterstand in procenten	**1,21%**	1,02%
	Huurderving leegstand (% jaarhuur)	**1,93%**	1,33%
	Huurderving oninbaar (% jaarhuur)	**0,18%**	0,26%

Kengetallen (enkelvoudige jaarrekening)

		2010	2009
3.	**Kengetallen per verhuureenheid** *(in €)*		
	Balans		
	Materiële vaste activa	**49.020**	46.217
	Financiële vaste activa	**3.770**	5.236
	Vlottende activa	**4.340**	5.433
	Eigen vermogen	**10.587**	10.343
	Voorzieningen	**1.019**	2.545
	Weerstandsvermogen	**11.606**	12.810
	Langlopende schulden	**36.026**	35.220
	Winst- en verliesrekening		
	Huren en vergoedingen *	**4.744**	4.696
	Onderhoudslasten *	**1.145**	1.205
	Personeelskosten	**1.074**	1.163
	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**508**	476
	Rentelasten en soortgelijke kosten	**1.739**	1.630
	Jaarresultaat	**387**	295
4.	**Financiering** *(x € 1.000)*		
	Leningen, lang		
	Schuldrestant per 1 januari	**1.234.773**	1.062.282
	Bedrag aan aflossing	**-57.456**	-61.776
	Bedrag aan nieuwe leningen	**156.500**	234.267
	Schuldrestant per 31 december	**1.333.817**	**1.234.773**
	Gemiddeld rentepercentage leningen	**4,34%**	4,88%
	Leningen, kort		
	Bedrag aan kasgeldleningen	**192.000**	111.300
	Beleggingen		
	Bedrag aan beleggingen	**-**	-
	Bedrag aan liquide middelen	**86.840**	122.027
5.	**Solvabiliteit**		
	Eigen vermogen / totaal vermogen	**18,53%**	18,46%
	Weerstandsvermogen / totaal vermogen	**20,31%**	22,66%
	Totaal vaste activa / lang vreemd vermogen	**1,47**	1,46

* exclusief vhe's in beheer

Kengetallen (enkelvoudige jaarrekening)

		2010	2009
6.	**Liquiditeit**		
	Current ratio	**0,46**	0,62
	Quick ratio	**0,41**	0,55
7.	**Rentabiliteit**		
	Rentabiliteit eigen vermogen	**3,65%**	2,85%
	Rentabiliteit vreemd vermogen	**4,83%**	4,63%
	Rentabiliteit totaal vermogen	**2,37%**	3,39%
	Netto huur / materiële vaste activa in exploitatie	**9,12%**	9,51%
8.	**Overig**		
	Personeelsbezetting ultimo jaar (fte's)	**412**	439

Toelichting

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

Geconsolideerde jaarrekening 2010

Geconsolideerde balans per 31 december 2010 (na winstbestemming)

x € 1.000

		2010	2009
	Vaste activa		
	Materiële vaste activa		
1.1	Onroerende zaken in exploitatie	**1.694.680**	1.610.565
1.2	Onroerende zaken in ontwikkeling *	**55.211**	33.591
1.3	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	**23.021**	22.074
	Subtotaal	***1.772.912***	*1.666.230*
	Financiële vaste activa		
2.1	Andere deelnemingen	**15.532**	36.782
2.2	Latente belastingvorderingen	**33.892**	29.506
2.3	Overige vorderingen	**65.030**	63.831
	Subtotaal	***114.454***	*130.119*
	Totaal vaste activa	**1.887.366**	**1.796.349**
	Vlottende activa		
3.0	*Voorraden* *	**131.390**	174.676
4.0	*Onderhanden projecten* *	**3.497**	8.835
	Vorderingen		
5.1	Huurdebiteuren	**10.215**	10.471
	Op participanten	**4**	2
5.2	Op andere deelnemingen	**1.165**	85
5.3	Op gemeenten	**50**	3.257
	Overige vorderingen	**4.959**	10.666
5.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	**503**	707
5.5	Overlopende activa	**2.437**	2.450
	Subtotaal	***19.333***	*27.638*
6.0	Liquide middelen	**59.378**	158.795
	Totaal vlottende activa	**213.598**	**369.944**
	totaal activa	**2.100.964**	**2.166.293**

* De cijfers 2009 zijn geherrubriceerd ten einde de vergelijkbaarheid met 2010 mogelijk te maken.

Geconsolideerde balans per 31 december 2010 (na winstbestemming)

x € 1.000

		2010	2009
	Groepsvermogen		
7.1	Kapitaal	**0**	0
7.2	Overige reserves	**382.419**	368.201
	Totaal groepsvermogen	**382.419**	**368.201**
	Voorzieningen		
8.1	Voorziening latente belastingverplichtingen	**10.837**	15.269
	Voorziening onrendabele investeringen	**25.266**	68.392
8.2	Overige voorziening	**7.381**	6.507
	Totaal voorzieningen	**43.484**	**90.168**
	Langlopende schulden		
9.1	Leningen overheid	**50.219**	94.445
9.2	Leningen kredietinstellingen	**1.241.290**	1.171.766
	Waarborgsommen	**2.239**	1.892
9.3	Overige schulden	**598**	578
	Totaal langlopende schulden	**1.294.346**	**1.268.681**
	Kortlopende schulden		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen	**303.105**	356.167
	Schulden aan gemeenten en rijk	**0**	153
	Schulden aan leveranciers	**14.639**	23.592
10.2	Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	**8.907**	7.448
10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	**8.017**	1.645
	Overige schulden	**0**	165
10.4	Overlopende passiva	**46.047**	50.073
	Totaal kortlopende schulden	**380.715**	**439.243**
	totaal passiva	**2.100.964**	**2.166.293**

Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010

x € 1.000

		2010	2009
	Bedrijfsopbrengsten		
11	Huren	**156.510**	150.948
	Vergoedingen	**13.837**	13.883
	Overheidsbijdragen	**0**	193
12	Verkoop onroerende zaken	**10.721**	10.352
13	Omzet projecten	**153.377**	27.928
14	Wijzigingen in onderhanden werk	**84.843**	69.257
	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	**6.686**	9.138
15	Overige bedrijfsopbrengsten	**15.718**	8.498
	Som der bedrijfsopbrengsten	**441.692**	**290.197**
	Bedrijfslasten		
16	Kosten projecten en onderhanden werken	**237.780**	91.224
	Afschrijvingen op materiële vaste activa	**2.007**	2.594
17	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	**34.615**	75.636
	Erfpacht	**2.791**	2.897
18	Lonen en salarissen	**31.074**	33.687
	Sociale lasten	**2.874**	2.893
	Pensioenlasten	**5.194**	5.067
19	Lasten onderhoud	**39.957**	41.577
20	Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa	**22.441**	47.872
21	Overige bedrijfslasten	**50.050**	52.994
	Som der bedrijfslasten	**428.783**	**356.441**
	Bedrijfsresultaat	**12.909**	**-66.244**
	Financiële baten en lasten		
22	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**21.478**	20.807
23	Rentelasten en soortgelijke kosten	**-64.980**	-61.032
	Saldo financiële baten en lasten	-43.502	-40.225
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	**-30.593**	**-106.469**
24	Belastingen	**8.491**	2.966
25	Resultaat deelnemingen	**-21.566**	-5.835
		-13.075	-2.869
	Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde materiële vaste activa	**-43.668**	**-109.338**
26	Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	**57.886**	119.916
	resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde materiële vaste activa	**14.218**	**10.578**

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

x € 1.000

	2010	2009
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	**12.909**	-66.244
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	**2.007**	2.594
Mutatie voorzieningen	**-3.433**	13.388
Waardeveranderingen materiële vaste- en vlottende activa	**57.056**	123.508
Verandering in werkkapitaal	**2.992**	14.683
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	***71.531***	***87.929***
Financiële baten	**21.478**	20.807
Financiële lasten	**-64.980**	-61.032
Belastingen resultaat	**8.491**	2.966
Netto-kasstroom operationele activiteiten	**36.520**	**50.670**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen (on)roerende zaken	**-133.622**	-239.078
Desinvesteringen (on)roerende zaken	**31.136**	43.317
Mutatie financiële vaste activa	**-5.901**	-13.885
Netto-kasstroom investeringsactiviteiten	**-108.387**	**-209.646**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Opgenomen geldleningen	**167.500**	234.267
Klim geldleningen	**0**	0
Aflossingen langlopende schulden	**-142.202**	-32.381
Vervroegde aflossing lopende schulden	**0**	0
Mutatie overige langlopende schulden	**367**	210
Mutatie kortlopende financiering	**-53.215**	-7.207
Netto-kasstroom financieringsactiviteiten	**-27.550**	**194.889**
netto-kasstroom	**-99.417**	**35.913**
toename geldmiddelen	**-99.417**	**35.913**

Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

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

Grondslagen voor waardering van activa, passiva en resultaatbepaling

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

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

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

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

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

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

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

Gebruik van schattingen
De opstelling van de jaarrekening vereist dat de Directie 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.

Vergelijkende cijfers
De cijfers voor 2009 zijn geherrubriceerd ten einde de vergelijkbaarheid met 2010 mogelijk te maken.

Grondslagen voor consolidatie
De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Woonstichting De Key en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend.

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

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

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in verbindingen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten (de zogenaamde joint ventures).

De consolidatiekring is op de rechterpagina schematisch weergegeven.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn ook de verenigingen van eigenaren opgenomen waarin Woonstichting De Key een meerderheidsbelang heeft.

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijke geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid. Voor de waardering van de latente belastingvordering wordt tevens verwezen naar onderdeel Belastingen.

Materiële vaste activa

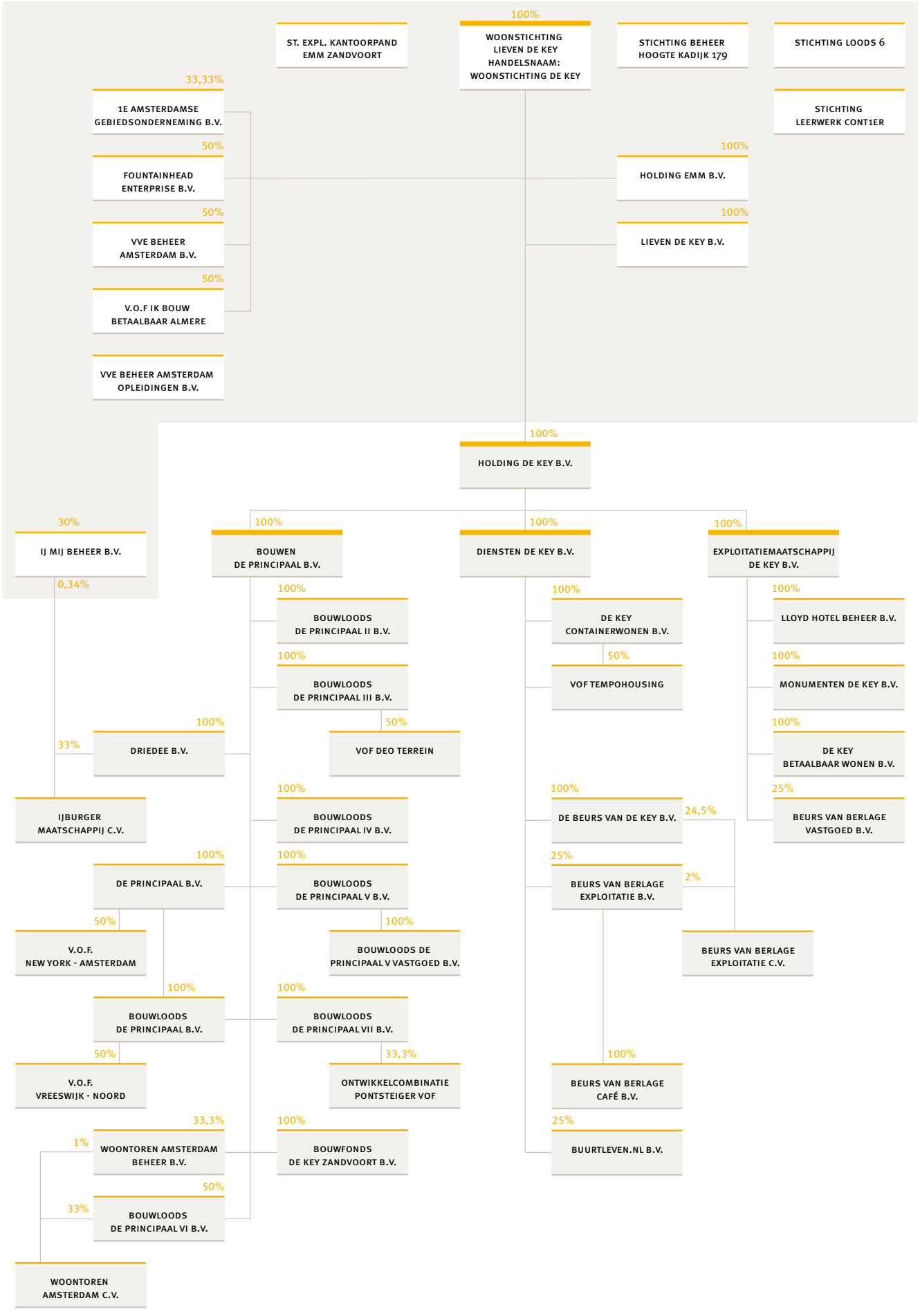
Onroerende zaken in exploitatie
De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van het verhuurbaar bezit en de kasstromen die voortkomen uit (woning)verkopen uit de zogenaamde verkoopvijver.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. Het interne beleid en de bedrijfsvoering van De Key is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van marktgebieden. De verschillende marktgebieden bestaan uit clusters van buurten. Bij het samenstellen van de complexindeling is hierbij aansluiting gezocht. De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de geformaliseerde meerjarenbegroting voor een periode van 5 jaar. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijgingen, rente en bouwkosten alsmede genormeerde lastenniveau's (zie tabel 24).
- huurharmonisatie oplopend tot 100% van de maximaal redelijke huur (2009: 98%);
- een rekenrente van 5,25% (2009: 6,00%);
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen/ investering variërend, van 10 jaar tot 49 jaar (2009: ongewijzigd). De gemiddelde restant levensduur bedraagt 20,3 jaar (2009: 21 jaar);
- de kasstromen worden verdisconteerd op basis van het medio jaarmodel (2009: medio jaarmodel);

Tabel 24 *Parameters bedrijfswaarde*

	Inflatie		Harmonisatie		Huurderving				Onderhoudslasten		Variabele lasten	
	2010	2009	2010	2009	2010		2009		2010	2009	2010	2009
					Amsterdam	Zandvoort	Amsterdam	Zandvoort				
2010	1,30%	1,00%		1,26%	3,00%	1,10%	3,00%	1,50%	0,53%	1,25%	1,30%	1,00%
2011	1,50%	1,25%	1,28%	1,09%	2,00%	1,00%	2,70%	1,40%	1,50%	1,65%	1,50%	1,25%
2012	1,67%	1,50%	1,04%	0,92%	2,00%	1,00%	2,40%	1,30%	2,00%	2,05%	1,67%	1,50%
2013	1,83%	1,75%	0,88%	0,78%	2,00%	1,00%	2,10%	1,20%	2,50%	2,45%	1,83%	1,75%
2014	2,00%	2,00%	0,78%	0,69%	2,00%	1,00%	1,80%	1,10%	3,00%	2,85%	2,00%	2,00%
2015	2,00%	2,25%	0,67%	0,66%	2,00%	1,00%	1,50%	1,00%	3,00%	3,25%	2,00%	2,25%
2016	2,00%	2,25%	0,63%	0,58%	1,50%	1,00%	1,50%	1,00%	3,00%	3,25%	2,00%	2,25%


ST. EXPL. KANTOORPAND EMM ZANDVOORT
100%
WOONSTICHTING LIEVEN DE KEY HANDELSNAAM: WOONSTICHTING DE KEY
STICHTING BEHEER HOOGTE KADIJK 179
STICHTING LOODS 6
STICHTING LEERWERK CONT1ER
33,33%
1E AMSTERDAMSE GEBIEDSONDERNEMING B.V.
50%
FOUNTAINHEAD ENTERPRISE B.V.
100%
HOLDING EMM B.V.
50%
VVE BEHEER AMSTERDAM B.V.
100%
LIEVEN DE KEY B.V.
50%
V.O.F IK BOUW BETAALBAAR ALMERE
VVE BEHEER AMSTERDAM OPLEIDINGEN B.V.
100%
HOLDING DE KEY B.V.
30%
IJ MIJ BEHEER B.V.
100%
BOUWEN DE PRINCIPAAL B.V.
100%
DIENSTEN DE KEY B.V.
100%
EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ DE KEY B.V.
0,34%
100%
BOUWLOODS DE PRINCIPAAL II B.V.
100%
DE KEY CONTAINERWONEN B.V.
100%
LLOYD HOTEL BEHEER B.V.
100%
BOUWLOODS DE PRINCIPAAL III B.V.
50%
VOF TEMPOHOUSING
100%
MONUMENTEN DE KEY B.V.
100%
DRIEDEE B.V.
50%
VOF DEO TERREIN
33%
100%
DE KEY BETAALBAAR WONEN B.V.
100%
BOUWLOODS DE PRINCIPAAL IV B.V.
100%
DE BEURS VAN DE KEY B.V.
24,5%
25%
BEURS VAN BERLAGE VASTGOED B.V.
IJBURGER MAATSCHAPPIJ C.V.
100%
DE PRINCIPAAL B.V.
100%
BOUWLOODS DE PRINCIPAAL V B.V.
25%
BEURS VAN BERLAGE EXPLOITATIE B.V.
2%
50%
100%
BOUWLOODS DE PRINCIPAAL V VASTGOED B.V.
V.O.F. NEW YORK - AMSTERDAM
BEURS VAN BERLAGE EXPLOITATIE C.V.
100%
BOUWLOODS DE PRINCIPAAL B.V.
100%
BOUWLOODS DE PRINCIPAAL VII B.V.
50%
33,3%
100%
ONTWIKKELCOMBINATIE PONTSTEIGER VOF
V.O.F. VREESWIJK - NOORD
BEURS VAN BERLAGE CAFÉ B.V.
33,3%
100%
25%
1%
WOONTOREN AMSTERDAM BEHEER B.V.
BOUWFONDS DE KEY ZANDVOORT B.V.
BUURTLEVEN.NL B.V.
50%
33%
BOUWLOODS DE PRINCIPAAL VI B.V.
WOONTOREN AMSTERDAM C.V.

- De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de parameters in de beoordelingssystematiek van het CFV (2009: dezelfde systematiek).

De gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op de ontwikkeling van de mutatiegraad in de afgelopen jaren.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. De Key heeft 2.807 woningen (2009: 2.225 woningen) geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 1.334 woningen (2009: 1.078 woningen) binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 182,9 miljoen (2009: € 165,4 miljoen).

In de bedrijfswaarde is geen he□ng opgenomen in het kader van de projectsteun voor de aanpak van de zogenaamde 40 prachtwijken. Meer dan 10% van het woningbezit van De Key is gelegen in één of meerdere van deze 40 wijken, hiermee komt De Key in aanmerking voor volledige kwijtschelding.

Tijdelijke verschillen tussen de gehanteerde disconteringsvoet en de actuele marktrente (verbonden aan de leningen-portefeuille rekening houdend met de afgesloten financiële instrumenten) worden door middel van een rentabiliteits-waardecorrectie meegenomen bij de bepaling van de bedrijfswaarde.

De jaarlijkse stijging of daling van de actuele waarde wordt verantwoord via de Winst- en Verliesrekening onder de post Mutatie actuele waarde materiële vaste activa.

Onroerende zaken in ontwikkeling
De onroerende zaken in ontwikkeling betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en voor risico's.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onroerende zaken in ontwikkeling aan de creditzijde van de balans.

Voor de bepaling van de geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet gedekte kosten en voor risico's betreffende gecombineerde projecten geldt dat de verkoopwinst en het waardeverminderingverlies gesaldeerd worden op het moment van het aangaan van de verplichting. Bij oplevering van het gecombineerde project wordt de gesaldeerde verkoopwinst en het gesaldeerde waardeverminderingverlies afzonderlijk verantwoord.

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen gebaseerd op de economische levensduur.
De kantoorpanden worden volgens de annuïtaire methode afgeschreven op basis van een levensduur van 25 of 40 jaar.
De onroerende installaties en overige roerende zaken worden volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van een levensduur van 4 tot 10 jaar.

Financiële vaste activa

Deelnemingen
Deelnemingen in groepsmaatschappijen en joint ventures worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde.
Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderings¬grondslagen van de Woonstichting De Key gehanteerd. Indien de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming verantwoord onder de post voorziening deelnemingen aan de creditzijde van de balans.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

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

Voorraden

Voorraden onderhoudsmaterialen
De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingprijzen onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

Voorraad gronden
De grond- en ontwikkelposities worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden werk. Grond- en ontwikkelposities worden alleen verworven indien deze naar verwachting binnen een periode van tien jaar een bouwbestemming krijgen. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

De voorraad onverkochte woningen betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten, inclusief bouwrente, voorbereidings- en toezichtkosten, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten
Onder onderhanden projecten zijn opgenomen de investeringen in bouwterreinen en bouwwerken die voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd bestemd voor verkoop.

Voor zover de projecten nog niet in uitvoering zijn genomen, zijn deze gewaardeerd tegen de directe kosten onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor niet-gedekte kosten en voor risico's.
De projecten met de status 'in uitvoering en gereed' zijn gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en voor risico's.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.
De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

De winstverantwoording wordt gelijkmatig met de productie van de verkochte woningen verantwoord. De omzet wordt verantwoord op moment van oplevering van het project. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt.

Vooruit ontvangen termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden werk. Indien op projectniveau de vooruit ontvangen termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Overige vorderingen

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

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.
Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:
- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

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

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

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Bedrijfsopbrengsten

Huren
Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden in de verlies- en winstrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Woonstichting De Key.

Verkoop onroerende zaken
De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de bedrijfswaarde met betrekking tot de verkochte huurwoningen uit bestaand bezit. Winsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Omzet projecten
De omzet van de verkochte nieuwbouwkoopwoningen wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

Wijziging in onderhanden werk/projecten
De productieverantwoording van de nieuwbouwkoopwoningen wordt gelijkmatig met de voortgang van het project verantwoord. De winstverantwoording wordt gelijkmatig met de productie van de verkochte woningen verantwoord.
De wijziging in het onderhanden werk bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot de nieuwbouwkoopwoningen waarop in mindering, de gefactureerde termijnen van de opgeleverde nieuwbouwkoop¬woningen zijn gebracht.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf
De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Bedrijfslasten

Kosten projecten en onderhanden werk
De kosten projecten en onderhanden werk betreft de bestede kosten met betrekking tot de onderhanden projecten.

Afschrijvingen op materiële vaste activa
De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode danwel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa
Hieronder zijn de onrendabele investeringen met betrekking tot onroerende zaken in exploitatie (aankopen en renovatie) en onroerende zaken in ontwikkeling verantwoord.

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

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioen-overeenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.
Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten onderhoud
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toereken-baarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er niet wordt voldaan aan één van de volgende criteria:
- Er is sprake van een waardeverhoging van het actief;
- er is sprake van kosten die verband houden met de initiële investering;
- de kosten zijn in relatie tot de aanschafprijs dermate hoog dat sprake is van een vervangingsinvestering.

Belastingen

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

het eigen vermogen wordt verwerkt.
De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.
Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

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

Latente belastingen worden verantwoord tegen de contante waarde tegen een disconteringsvoet vóór belasting die de actuele marktrente van de toegelaten instelling weerspiegelt.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

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

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

Mutatie actuele waarde

De waardeverandering van de onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks verantwoord ten gunste of ten laste van het resultaat.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het bedrijfsresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.
De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2010

1.1 Onroerende zaken in exploitatie *(x € 1.000)*

Actuele waarde 1 januari 2010		*1.610.565*
Mutaties in het boekjaar		
Aankopen	18.306	
Onrendabel op aankopen	-6.082	
Overboeking van onderhanden werken naar		
materiele vaste activa in exploitatie	26.353	
Overboeking van onderhanden projecten naar		
materiele vaste activa in exploitatie	3.075	
Onrendabel op overboeking onderhanden		
werken en projecten	-8.972	
Investeringen	11.106	
Desinvesteringen	-21.054	
Overboeking van in ontwikkeling	53.279	
Overboeking onrendabel van in ontwikkeling	-38.917	
Overboeking van voorraad koopwoningen	7.084	
Onrendabel op overboeking voorraad		
koopwoningen	-1.424	
Onrendabel op afgeronde gemengde		
huurprojecten	-2.480	
Waardeveranderingen	57.886	
Herrubricering voorziening naar onroerende		
zaken in exploitatie	-14.045	
Mutaties in de actuele waarde		***84.115***
Actuele waarde 31 december 2010		*1.694.680*

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. De waarde van onroerende zaken in exploitatie is in het verslagjaar toegenomen met € 84 miljoen. Deze toename is op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

Bedrijfswaarde 2009	*1.610.565*
Autonome ontwikkeling	
Vrijval kasstromen	-68.962
Effect één jaar opschuiven	75.180
Gevolgen mutaties bezit	
Aangekocht bezit	20.347
Nieuwbouw bezit	23.048
Sloop en overige mutaties	3.210
	46.605
Parameterwijzigingen	
Indexaties	72.862
Levensduur	11.153
	84.015
Verkoop	*-14.711*
Exploitatieuitgangspunten	
Huuropbrengsten	-27.648
Onderhoud	10.461
Zakelijke en overige lasten	-30.568
Personeelskosten	27.250
Bedrijfskosten	24.029
Overige opbrengsten	-13.299
	-9.775
Rentabiliteitswaarde	
Autonome ontwikkeling	8.054
Discontovoet	-78.035
Wijziging in lopende leningen	-13.003
Nieuwe leningen	54.747
	-28.237
Totaal mutaties	***84.115***
bedrijfswaarde 2010	**1.694.680**

Autonome ontwikkeling € 6,2 miljoen
In de eerste stap wordt de autonome waardeontwikkeling 2010 inzichtelijk gemaakt. In deze stap wordt één jaar opgeschoven in de tijd (naar ultimo 2010). De waardemutatie wordt verklaard doordat exploitatiekasstromen uit 2009 wegvallen (- € 69 miljoen) en de overige exploitatiekasstromen dichterbij komen (€ 75,1 miljoen).

Voorraadmutaties + € 46,6 miljoen
Er zijn verhuureenheden nieuw opgeleverd en aangekocht. In totaal genereert dit een bedrijfswaarde van € 43,4 miljoen. Als gevolg van sloop, samenvoegen en gerealiseerde verbeteringen neemt de bedrijfswaarde toe met in totaal € 3,2 miljoen.

Parameterwijzigingen + € 84 miljoen
De prijsinflatie is voor de jaren 2011 tot en met 2015 naar beneden bijgesteld van 2,25% naar 2%. Hierdoor is de contante waarde van de huren lager. Doordat de exploitatiekosten en de kosten voor beheer minder snel stijgen door de lagere prijsinflatie neemt de contant waarde van deze kosten toe. Per saldo neemt de contante waarde af met € 39 miljoen. De onderhoudslasten nemen af doordat de bouwkostenindex naar beneden is bijgesteld. Per saldo neemt de contante waarde toe met € 13 miljoen.
De discontovoet is gedaald van 6% naar 5,25%. Dit heeft een positief effect op de exploitatiekasstromen van € 99 miljoen. Hiertegenover staat een negatief effect op de leningen van € 78 miljoen (zie rentabiliteitswaardecorrectie)
De levensduur is gestegen met een positief effect van € 11,1 miljoen door de opleveringen in 2010.

Verkoop - € 14,7 miljoen
Als gevolg van het inrekenen van de verkopen voor de komende 5 jaar stijgt de contante waarde van de verkopen met € 15,5 miljoen doordat de verkopen in jaar 2015 in de bedrijfswaarde worden opgenomen. De ingerekende verkopen in de bedrijfswaarde 2009 voor het jaar 2010 vallen weg voor € 31,9 miljoen. Doordat minder verkopen zijn gerealiseerd dan ingerekend en derhalve meer woningen in exploitatie blijven neemt de bedrijfswaarde toe met € 1,7 miljoen.

Exploitatie uitgangspunten - € 9,8 miljoen
De huuropbrengsten nemen af door het inrekenen van verbeteringen om toekomstige energiebesparingen te realiseren. Daarnaast is als gevolg van de verslechterende kantorenmarkt voor een aantal panden de huurkasstromen neerwaarts bijgesteld en de exploitatiekosten verhoogd. De bedrijfswaarde neemt af met € 27,6 miljoen.
Door de onderhoudsuitgaven voor de komende jaren te consolideren is voor de komende jaren ten opzichte van vorig jaar minder onderhoudsuitgaven ingerekend. Dit heeft een positief effect op de bedrijfswaarde van € 10,4 miljoen.
De zakelijke lasten stijgen doordat het de kosten voor belastingen en overige kosten toenemen. Dit heeft een negatief effect van € 6,6 miljoen. De Key heeft de leefbaarheiduitgaven structureel benoemd en verantwoord in de bedrijfswaarde. Dit heeft een negatief effect van € 11 miljoen. Daarnaast neemt de bedrijfswaarde af met € 13 miljoen als gevolg diverse lastenstijgingen.
Als gevolg van de reorganisatiekosten dalen de komende jaren de personeelskosten en de bedrijfskosten. Daarentegen zijn lagere opbrengsten voor de komende jaren ingerekend. Deze lagere opbrengsten zijn gerelateerd aan lagere doorbelasting van uren naar de projecten door teruglopende projectontwikkeling. Per saldo neemt de contante waarde toe met € 38 miljoen.

Rentabiliteitswaarde correctie - € 28,2 miljoen
Doordat er één jaarschijf afvalt neemt de correctie autonoom € 8,1 miljoen toe. De discontovoet is gedaald van 6% naar 5,25%. Dit heeft een negatief effect van € 78 miljoen. Door het aantrekken van nieuwe leningen en wijzigingen in lopende leningen stijgt de contante waarde met € 41,7 miljoen.

1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling

x € 1.000

Bestede kosten per 1 januari 2010	145.229	
Cumulatieve waardevermindering	-180.030	
Boekwaarde 1 januari 2010		***-34.801***
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	86.653	
Desinvesteringen	0	
Waardevermindering	-16.110	
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-53.279	
Overboeking onrendabel naar onroerende zaken in exploitatie	38.917	
Overboeking naar voorraad koopwoningen	-6.748	
Overboeking onrendabel naar voorraad koopwoningen	2.075	
Herrubricering voorziening naar onroerende zaken in exploitatie	19.460	
Herrubricering bestede kosten voorziening naar onroerende zaken in exploitatie	-5.412	
Overboeking naar onroerende en roerende zaken ten dienste van	-685	
Herrubricering van overige voorziening naar voorziening onrendabel	-125	
Mutaties in de boekwaarde		*64.746*
Boekwaarde 31 december 2010		**29.945**
Bestede kosten per 31 december 2010	165.758	
Cumulatieve waardevermindering	-135.813	
Boekwaarde 31 december 2010		***29.945***
Onroerende zaken in ontwikkeling	55.211	
Voorziening onrendabel	-25.266	
		29.945

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 15,8 miljoen aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet van 5% gehanteerd.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

x € 1.000		
Aanschaffingswaarde	29.751	
Cumulatieve afschrijvingen	-7.677	
Boekwaarde 1 januari 2010		***22.074***
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	2.268	
Overboeking van in ontwikkeling	686	
Afschrijvingen	-2.007	
Mutaties in de boekwaarde		*947*
Boekwaarde 31 december 2010		***23.021***
Aanschaffingswaarde	32.803	
Cumulatieve afschrijvingen	-9.782	
Boekwaarde 31 december 2010		***23.021***

De boekwaarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaat voor € 15,1 miljoen aan kantoorpanden (2009 : € 14,1 miljoen). De overige boekwaarde heeft betrekking op automatisering en installaties.

De kantoorpanden betreffen:
- Kantoorpand, Turbinestraat 6, Amsterdam € 7,1 miljoen
- Kantoorpand, Hoogte Kadijk 179, Amsterdam € 6,5 miljoen
- Kantoorpand, Cruquiskade 45, Amsterdam € 0,9 miljoen
- Kantoorpand, Thomsonstraat 1, Zandvoort € 0,6 miljoen

Het kantoorpand aan de Hoogte Kadijk 179 is sinds 25 februari 2011 gefinancierd met een lening van € 6,5 miljoen van de FGH Bank. Het kantoorpand is als hypothecaire zekerheid afgegeven.

Financiële vaste activa	2.1	2.2	2.3	2.4
x € 1.000	Andere deel-nemingen	Latente belasting vordering	Overige vorderingen	Totaal
Stand 1 januari 2010	**36.782**	**29.506**	**63.831**	**130.119**
Investeringen / verstrekkingen	-23	0	2.608	2.585
Desinvesteringen / aflossingen	339	0	-1.409	-1.070
Vrijval/aflossingen	0	0	0	0
Bijgeschreven rente	0	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-21.566	0	0	-21.566
Mutatie belastingvordering	0	4.386	0	4.386
stand 31 december 2010	**15.532**	**33.892**	**65.030**	**114.454**

In de overige vorderingen is begrepen een in 2003 aan Woningbouwstichting Lelystad te Lelystad verstrekte achtergestelde lening van € 11,6 miljoen. De looptijd van de lening is 21 jaar. De rente bedraagt gedurende de eerste 10 jaar 2% en gedurende de volgende twaalf jaar 4%. Aan Far West is bij de oprichting een achtergestelde lening verstrekt van € 45,4 miljoen. Over deze lening wordt jaarlijks 6,5% rente ontvangen.

2.2 Andere deelnemingen

x € 1.000	Vestigingsplaats	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31 december 2010
Far West kapitaal	Amsterdam	36,8%	0
Woningnet N.V.	Utrecht	5,6%	349
IJburgermaatschappij C.V.	Amsterdam	33,3%	11.062
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam B.V.	Amsterdam	25,0%	20
IJ-mij beheer B.V.	Amsterdam	30,0%	28
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Wooncorporaties u.a.	Amsterdam	14,0%	332
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	Amsterdam	12,5%	882
Stedenfonds Amsterdam N.V.	Amsterdam	4,2%	2.859
			15.532

2.3 Latente belastingvorderingen

x € 1.000	2010		2009	
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende vaste activa
Verrekenbare tijdelijke verschillen	33.595	0	20.033	0
Compensabele verliezen	297	644	9.473	644
	33.892	**644**	**29.506**	**644**

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering heeft naar verwachting een looptijd langer dan één jaar. De latente belastingvordering die niet tot waardering is gebracht bedraagt € 747 miljoen.

Vlottende activa

3.0 Voorraden

x € 1.000	2010	2009
Onderhoudsmaterialen	169	307
Voorraad koopwoningen *)		
Aanschafwaarde	73.070	21.845
Voorziening	-28.541	-
	44.529	***21.845***
Voorraad grond		
Aanschafwaarde	86.048	70.456
Voorziening	-44.827	-32.271
	41.221	***38.185***
Onderhanden werken		
Kosten onderhanden werken	80.941	165.744
Projectvoorzieningen	-35.470	-51.405
	45.471	***114.339***
totaal voorraden	**131.390**	**174.676**

*) De cijfers voor 2009 zijn geherrubriceerd ten einde de vergelijkbaarheid met 2010 mogelijk te maken.

Voorraad grond

Op het grondgebied van de Gemeente Zeewolde, tegen de Gemeentegrens van Almere, is in 2005 grond verkregen die naar verwachting op termijn benodigd zal zijn voor de uitbreiding van de bouwlocatie ten behoeve van de Gemeente Almere. Het is de bedoeling hierop woningbouw te realiseren. Thans heeft de positie van 80,7 ha nog een bestemming cultuurgrond. In de koop is overeengekomen dat de verkopende partij, in afwachting van de plan- en bouwontwikkelingen, de grond omniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,6 ha bijgekocht in hetzelfde plangebied (Gruttoweg 1 en 34). In 2010 zijn de grondposities getaxeerd.

Op het grondgebied van de Gemeente Ouder Amstel, bestuurd door de Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend als Borchland, is 10,4 ha grond verkregen in 2005. Naar verwachting zal hier gedeeltelijk woningbouw kunnen worden gerealiseerd. Thans heeft het terrein een recreatiebestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.

Op het grondgebied van de gemeente Hillegom heeft De Key grondposities aangekocht. De eerste aankoop dateert uit 1999. De grond heeft een agrarische bestemming. In 2010 heeft een hertaxatie op deze positie plaatsgevonden.
De Key betrekt de grondpositie in haar strategische portefeuillebeleid en overweegt de grond te verkopen gezien.

In 2008 zijn grond en opstallen aangekocht in Zandvoort ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit lijdt tot een overboeking uit onderhanden werken.

In 2007 zijn grond en opstallen aangekocht in Diemen ten behoeve van toekomstige projectontwikkeling. In 2010 heeft De Key besloten de toekomstige projectontwikkeling niet op korte termijn te starten. Dit lijdt tot een overboeking uit onderhanden werken.

4.0 Onderhanden projecten

x € 1.000	2010	2009
Kosten onderhanden projecten *)	18.374	44.642
Gedeclareerde termijnen	-7.528	-27.654
Totaal onderhanden projecten	*10.846*	*16.988*
Toegerekende winsten	0	0
Projectvoorzieningen	-7.349	-8.153
	3.497	**8.835**

*) De cijfers voor 2009 zijn geherrubriceerd ten einde de vergelijkbaarheid met 2010 mogelijk te maken.

Vorderingen

5.1 Debiteuren

x € 1.000	2010	2009
Huurdebiteuren	4.174	3.609
Overige debiteuren	9.592	8.646
	13.766	*12.255*
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-3.551	-1.784
	10.215	**10.471**

De huurachterstand ultimo jaar bedraagt 1,21% van de huren en vergoedingen over 2010 (2009: 1,02%). Vorderingen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar zijn volledig voorzien.

5.2 Vorderingen op andere deelnemingen

x € 1.000	2010	2009
Vereniging Far West	1.151	68
IJ-mij Beheer B.V.	14	14
Overig	0	3
	1.165	**85**

De vorderingen op andere deelnemingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

5.3 Gemeenten

x € 1.000	2010	2009
Vervallen termijnen BWS-subsidies	0	3.276
Eenmalige bijdragen	0	257
Overige vorderingen	50	-276
	50	**3.257**

De overige vorderingen zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

5.4 Belastingen en sociale premies

x € 1.000	2010	2009
Sociale premie		
Omzetbelasting	0	63
Vennootschapsbelasting	503	644
	503	**707**

5.5 Overlopende activa

x € 1.000	2010	2009
Nog te ontvangen rente	8	227
Overige overlopende activa	2.429	2.223
	2.437	**2.450**

De overlopende activa zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

6.0 Liquide middelen

x € 1.000	2010	2009
Kas- en banksaldi	59.378	158.795
	59.378	**158.795**

De kredietfaciliteit bedraagt ultimo 2010 € 188,86 miljoen.

Eigen vermogen

7.1 Kapitaal

x € 1.000	2010	2009
	0	**0**

Het stichtingskapitaal De Key bedraagt eind 2010 € 45,- (2009 € 45,-).

7.2 Overige reserves

x € 1.000	2010	2009
Stand 1 januari	**368.201**	*357.623*
Uit resultaatbestemming	14.218	10.578
stand 31 december	**382.419**	**368.201**

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

Voorzieningen

8.1 Voorziening latente belastingen

x € 1.000	2010	2009
Stand 1 januari	**15.269**	*3.016*
Dotatie	0	12.327
Onttrekking	-4.432	-74
stand 31 december	**10.837**	**15.269**

8.2 Overige voorzieningen

x € 1.000	2010	2009
Stand 1 januari	**6.507**	*5.372*
Dotatie	5.281	1.200
Herrubricering naar onrendabel	-125	0
Onttrekking	-4.282	-65
stand 31 december	**7.381**	**6.507**

De voorziening latente belastingen heeft betrekking op de tot waardering gebrachte tijdelijke verschillen wegens verkopen en de grondaankoop Borchland.

Langlopende schulden	9.1	9.2	
x € 1.000	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	Totaal
Schuldrestant per vervaldatum	94.598	1.202.642	1.297.240
Kortlopende schulden	-153	-30.876	-31.029
Stand 1 januari 2010	***94.445***	***1.171.766***	***1.266.211***
Mutaties			
Opgenomen geldleningen	0	167.500	167.500
Contractaflossingen boekjaar	-3.448	-82.341	-85.789
Totaal mutaties	***-3.448***	***85.159***	***81.711***
Stand 31 december 2010			
Schuldrestant per vervaldatum	91.150	1.287.801	1.378.951
Aflossingsverplichting komend jaar	-40.931	-46.511	-87.442
	50.219	**1.241.290**	**1.291.509**
Looptijd korter dan 5 jaar	852	1.091.880	1.092.732
Looptijd langer dan 5 jaar	90.298	195.921	286.219

Woonstichting Lieven de Key:
De door Woonstichting Lieven de Key aangegane leningen zijn ter financiering van de materiële vaste activa in exploitatie. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zich garant gesteld voor deze leningen met een schuldrestant van € 1.333 miljoen ultimo 2010. De gemiddelde rentevoet van deze geldleningen bedraagt 4,35 %. In 2010 zijn nieuwe leningen aangetrokken c.q. opgenomen met een totale waarde van € 156,5 miljoen. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de post kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar betreft reguliere aflossingen.

Stichting Loods 6
Door de SNS Properties Finance B.V. is een hypothecaire lening verstrekt aan Stichting Loods 6 ad € 12.000.000 alsmede een kredietfaciliteit van € 250.000. De lening is doorgeleend aan Lloyd Beheer BV. Als zekerheid zijn geboden het pand van Loods 6 aan de KNSM-laan te Amsterdam, de vorderingen uit de huurovereenkomsten en achterstelling van de lening van Woonstichting Lieven de Key. Stichting Kunstwerk Loods 6 heeft deze overeenkomst mede ondertekend. De lening heeft een looptijd tot en met 2029. De verschuldigde rente over 2010 bedraagt het 1 maands-Euribor tarief met een opslag. De schuldrestant ultimo 2010 bedraagt € 9,28 miljoen. De lening die is verstrekt door Woonstichting Lieven de Key is bestemd ten behoeve van de financiering van de renovatie en afkoop van de erfpachtcanon.

Lloyd Beheer B.V.
Lloyd Beheer BV heeft een tweetal leningen met NRF-fonds. De leningen hebben een nominale waarde van € 3,303 miljoen en € 0,7 miljoen. De looptijd bedraagt respectievelijk 20 en 30 jaar. De aflossing geschiedt door maandelijkse annuïteiten met een rentepercentage van respectievelijk 5% en 1,3%. Het Nationaal restauratiefonds heeft het eerste recht van hypotheek op het gebouw Oostelijke Handelskade 34a te Amsterdam. De lening met een nominale waarde van € 3,303 miljoen is verstrekt onder garantie van Woonstichting Lieven de Key. De lening met een nominale waarde van € 0,7 miljoen is verstrekt onder garantie van de gemeente Amsterdam. De schuldrestanten ultimo 2010 bedragen respectievelijk € 2,612 miljoen en € 0,555 miljoen.

De Principaal B.V.
FGH Bank heeft een lening verstrekt aan De Principaal B.V. ten behoeve van de financiering van winkelcentrum Kraaiennest. De lening bedraagt € 11 miljoen en heeft een looptijd van 30 december 2010 tot 1 april 2013. De verschuldigde rente bedraagt 3 maands-Euribor met een opslag. De FGH Bank heeft een hypothecaire zekerheid verkregen op Kraaiennest 10 tot en met 67 te Amsterdam. Woonstichting Lieven de Key staat borg voor de aflossing van de financiering tot een maximum van € 11 miljoen tot 1 april 2013. Holding de Key B.V. staat borg voor de betaling van de rentelasten uit de financiering tot 1 april 2013.

Bouwloods De Principaal II B.V.
De lening tussen Bouwloods De Principaal II BV met de Fortis Bank ter financiering van de grond Wulpweg 5 te Zeewolde is in 2010 afgelost.

VOF Deo Terrein B.V.
De Rabobank heeft een lening verstrekt aan VOF Deo Terrein B.V van € 32,5 miljoen. De lening heeft een looptijd tot 1 januari 2014. De verschuldigde rente bedraagt 3 maands-Euribor met een opslag.

Bouwloods De Principaal V Vastgoed B.V.
Rabobank heeft een tweetal hypotheken verstrekt aan Bouwloods De Principaal V Vastgoed BV. De rente is variabel op basis van 3 maands-Euribor. De schuldrestanten ultimo 2010 bedragen € 1,263 miljoen en € 1,213 miljoen.

Bouwloods De Key Zandvoort B.V.
Achmea en FGH hebben gezamenlijk een lening verstrekt aan Bouwloods De Key Zandvoort BV Beide partijen hebben een hypotheek verkregen op de grond en de opstallen. De schuldrestanten ultimo 2010 aan Achmea bedraagt € 2,1 miljoen en aan FGH € 0,9 miljoen. De vaste rente op de lening van Achmea bedraagt 4,15% en heeft een looptijd tot 1 januari 2011. Inmiddels de lening verlengt tot 1 april 2011 met een vaste rente van 4,5%. De lening van de FGH heeft een looptijd tot 1 januari 2012. De rente is variabel op basis van 3 maands-Euribor met een opslag.

Beurs van Berlage B.V.
Beurs van Berlage C.V. heeft een lening verstrekt aan de Beurs van Berlage Café B.V. De schuldrestant ultimo 2010 bedraagt € 0,15 miljoen. De lening wordt voor rekening en risico van de Beurs van Berlage C.V. gehouden. Over de lening wordt 6% rente berekend. Een aflossingsschema is niet vastgesteld.

9.3 Overige schulden

x € 1.000	2010	2009
VvE's	598	578
	598	**578**

Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

x € 1.000	2010	2009
Kasgeldleningen	192.000	173.300
Bankkrediet	23.663	151.991
Aflossingsverplichting geldleningen	87.442	30.876
	303.105	**356.167**

10.2 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen

x € 1.000	2010	2009
IJburgermaatschappij C.V.	7.886	7.448
Far West	94	0
Vennoten Pontsteiger	927	0
	8.907	**7.448**

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000	2010	2009
Omzetbelasting	6.255	17
Vennootschapsbelasting	0	97
Loonhe□ng	968	1.048
Premies sociale verzekeringen	825	0
Bedrijfsvereniging	0	483
Dividendbelasting	-31	0
	8.017	**1.645**

10.4 Overlopende passiva

x € 1.000	2010	2009
Nog te betalen rente geldleningen	22.986	23.673
Te verrekenen met bewoners	3.628	4.867
Vooruitontvangen onderhoud derden in VVE's	10.176	9.959
Nog te betalen kosten	9.257	11.574
	46.047	**50.073**

De overlopende passiva zijn naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

403- verklaring
Holding De Key BV heeft 403-verklaringen afgegeven voor de onderstaande rechtspersonen:
- Exploitatiemaatschappij De Key BV.
- Bouwen De Principaal BV.
- Diensten De Key BV.

Bouwen De Principaal B.V. heeft een 403-verklaring afgegeven voor Bouwloods de Principaal V B.V. Holding De Key B.V. heeft een 403-verklaring afgegeven aan Lloyd Hotel Beheer B.V.

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

Aansprakelijkheid bij samenwerkingsverbanden
Diverse vennootschappen onder Holding De Key BV dragen hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid en in de vorm van vennootschappen onder firma.

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

In december 2009 heeft De Key opdracht gegeven aan Deloitte Forensic & Dispute Services om enkele projecten en de handelswijze van betrokken medewerkers te onderzoeken. De eerste uitkomsten zijn in mei 2010 bekend geworden. Op basis van deze uitkomsten heeft De Key in 2010 aangifte gedaan bij het Openbaar Ministerie. De Key houdt zich het recht voor gelden te vorderen als daar aanleiding voor is. De Key kan niet uitsluiten dat niet alle informatie over rechten en verplichtingen bekend zijn. De gevolgen van het mogelijk ontbreken van informatie op de jaarrekening 2010 kan derhalve ook niet worden bepaald. De Key houdt zich het recht voor gelden te vorderen als daar aanleiding voor is.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw
De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2010 € 51,3 miljoen (2009: € 46,4 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2009 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Kredietovereenkomst Stichting Dutch International Guarantees for Housing
Stichting Dutch International Guarantees for Housing heeft een kredietovereenkomst gesloten met NV Bank Nederlandse Gemeenten ter financiering van activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, in het bijzonder de bouw en exploitatie van huurwoningen, in Suriname. De Key heeft zich garant gesteld voor de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichting van vier annuitaire geldleningen verstrekt aan Woningstichting Sekrepatu (totaalbedrag van de geldleningen bedraagt € 4,7 miljoen). In 2010 bedroeg de rente en aflossing € 270.422.

Op 3 juni 2010 heeft het bestuur van Brasa het besluit genomen waardoor de toegezegde storting van € 1,2 miljoen in het Brasafonds in 6 jaarlijkse termijnen zal worden voldaan in de periode 2010 tot en met 2015.

Garantstelling financiering kantoorgebouw Hoogte Kadijk 179
Woonstichting Lieven de Key staat per 25 februari 2011 borg ten gunste van de FGH Bank voor alle verplichtingen uit hoofde van de geldlening tot een maximum van € 6,5 miljoen. De schuldrestant van de lening ultimo 2010 bedraagt € 6,5 miljoen.

Garantstelling financiering Lloyd Hotel
Woonstichting Lieven de Key staat garant voor de terugbetaling van de opgenomen geldlening ten gunste van de Stichting Nationaal Restauratiefonds tot een maximum van € 3,303 miljoen tot 30 december 2024.

Garantstelling financiering Winkelcentrum Kraaiennest
Woonstichting Lieven de Key staat borg ten gunste van de FGH Bank voor de aflossing van de financiering tot een maximum van € 11 miljoen tot 1 april 2013. Holding De Key B.V. staat borg ten gunste van de FGH Bank voor de betaling van de rentelasten uit de financiering tot 1 april 2013.

Garantstelling 'financiering' Deo terrein Haarlem
Holding De Key BV staat borg tegenover de FGH Bank voor een bedrag van maximaal € 16,25 miljoen voor de door de vof Deo terrein verkregen financiering groot € 32,5 miljoen. AM B.V.is hoofdelijk aansprakelijk voor de andere € 16,25 miljoen van deze financiering. Ultimo 2010 bedraagt de schuldrestant van deze lening € 32,5 miljoen.

Buurtleven
Met ingang van 1 januari 2009 heeft Buurtleven.nl een dienstverleningsovereenkomst met WoningNet N.V. Deze overeenkomst heeft een looptijd tot en met 31 december 2013. De hieruit voortkomende verplichting heeft betrekking op de per jaar vast te stellen vergoedingen voor wat betreft de inzet van personeel, werkplekbeheer & hosting en algemene kosten.

In geval van beëindiging van de dienstverleningsovereenkomst door Buurtleven.nl zal Buurtleven.nl gehouden zijn WoningNet op eerste verzoek schadeloos te stellen ter zake van alle schade en kosten welke WoningNet mocht lijden respectievelijk moet maken als gevolg van of in verband met:

- de beëindiging van het dienstverband van werknemers;
- de beëindiging van overeenkomsten met c.q. de afkoop van verplichtingen jegens derden die door WoningNet zijn aangegaan specifiek ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst.

Diensten De Key B.V., als één van de vier aandeelhouders van Buurtleven.nl, garandeert aan WoningNet onherroepelijk en onvoorwaardelijk als eigen, zelfstandige verplichting de nakoming van de verbintenissen van Buurtleven.nl uit hoofde van de dienstverleningsovereenkomst.

Garantstelling VOF Vreeswijk-Noord
In deze vennootschap zat een project Vreeswijk – Noord. Vrijwel het gehele project is inmiddels gerealiseerd en verkocht Het laatste deel is door Heijmans uitgenomen tegen de OHW positie. Er is nog een gering kapitaal in de VOF voor eventuele garantieclaims van kopers.

Garantstelling IJburg Haveneiland en Rieteiland West
De Key neemt middels Driedee BV deel in de IJburgermaatschappij CV en heeft zich verplicht om via Driedee BV te zorgen voor voldoende financiering, zodat Driedee de verplichtingen richting de CV kan nakomen. Driedee BV is voor 33,0% stille vennoot in de IJburgermaatschappij CV. Deze CV ontwikkelt en realiseert projecten op IJburg West. Een deel van de projecten is gerealiseerd en opgeleverd. Daarnaast zijn projecten in uitvoering en in voorbereiding. Het aandeel van Driedee BV in de totale verplichting van de IJburgermaatschappij CV is circa € 8 miljoen.

Bijdrage onrendabele exploitatie tijdelijke studentenhuisvesting Houthavens
Indien er onmiddellijk na vijf jaar (september 2009) geen vervangende locatie(s) beschikbaar zouden zijn, garandeert de gemeente Amsterdam een bijdrage op de onrendabele exploitatie. De maximale bijdrage bedraagt € 9,4 miljoen in jaar zes en loopt af naar € 1,9 miljoen in jaar tien. Vanaf jaar elf is de bijdrage nihil. De gemeente (het stadsdeel) gedoogt thans een verlenging van de beschikbaarheid van de locatie tot en met oktober 2012.

Luyksterrein
De Key staat garant voor de afname de 3 resterende motorparkeerplaatsen uit dit project. De garantstelling bedraagt ultimo 2010 € 0,017 miljoen.

Blok 64
Woonstichting De Key fungeert als achtervang voor de niet verkochte woningen uit het project Blok 64, gelegen op het Haveneiland Oost. De maximale achtervang bedraagt € 18,9 miljoen. Gezien de huidige voortgang van de verkoop, en het gegeven dat het verkooptraject in de 2e helft van 2013 wordt afgesloten schat De Key het huidige risico van de omvang van mogelijke financiële verplichtingen van deze achtervang in als nihil.

Garantiestelling Wateringse Binnentuinen Den Haag
De Key heeft zich garant gesteld voor grondafname van € 0,038 miljoen voor het project Wateringse Binnentuinen fase 3 ten gunste van OCWV.

Garantiestelling Gilles van Ledenberchstraat 22
De Principaal BV heeft zich garant gesteld voor € 0,3 miljoen in zake het project Gilles van Ledenberchstraat 22 ten gunste van Stadsdeel Westerpark.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid
De Key vormt met haar dochterondernemingen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Far West
Far West is een gezamenlijk initiatief van de Amsterdamse woningcorporaties Woonstichting De Key, Woningbouwvereniging Stadgenoot en Woningstichting Rochdale. De vernieuwingsprojecten van de drie corporaties in de Westelijke Tuinsteden, wordt voor gezamenlijke rekening en risico van de inbrengende corporaties, door Far West uitgevoerd.

Aangegane investeringsverplichtingen
De Key heeft ultimo 2010 voor een bedrag van € 101 miljoen (2009: 170 miljoen) aan aangegane verplichtingen.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010

11 Huren

x € 1.000	2010	2009
Netto huren	161.086	155.666
Huurderving wegens leegstand	-4.576	-4.718
	156.510	**150.948**

De huurderving wegens frictieleegstand en 'oninbaar' is 1,51% (2009: 2,16%). De derving wegens leegstand transformatie is 0,50% (2009:0,68%).

12 Verkoop onroerende zaken

x € 1.000	2010	2009
Verkoopopbrengsten	45.867	28.431
Bedrijfswaarde	-31.026	-15.399
Verkoopkosten	-4.120	-2.680
	10.721	**10.352**

In 2010 zijn 158 woningen en 8 niet-woningen verkocht (2009: 139 woningen en 5 niet-woningen) aan individuele eigenaren-bewoners.

13 Omzet projecten

x € 1.000	2010	2009
Omzet opgeleverde projecten	153.377	27.928
	153.377	**27.928**

14 Wijzigingen in onderhanden werk

x € 1.000	2010	2009
Geactiveerde kosten uitbesteed werk	237.780	91.224
Geactiveerde winst en overige kosten	440	5.961
Kostprijs opgeleverde projecten	-153.377	-27.928
	84.843	**69.257**

15 Overige bedrijfsopbrengsten

x € 1.000	2010	2009
Administratieve vergoedingen	8.510	2.682
Beheervergoeding Far West	2.641	2.207
Overige baten	4.567	3.609
	15.718	**8.498**

16 Kosten projecten en onderhanden werk

x € 1.000	2010	2009
Kosten projecten	237.780	91.224
	237.780	**91.224**

17 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

x € 1.000	2010	2009
	34.615	**75.636**

De post overige waardeveranderingen materiële vaste activa betreft het ten laste van het resultaat gebrachte onrendabele deel van de investeringen in de vastgoedportefeuille, waaronder het onrendabel op de onrendabel op overboeking onderhanden projecten koop naar huur en onrendabel op afgeronde gemengde huurprojecten.

De toevoeging aan de voorziening heeft onder andere betrekking op aanloopverliezen projecten (€ 4,0 miljoen) en op de projecten Marel (€ 7,8 miljoen), Alverna (€ 14,0 miljoen), Weesperzijdestrook (€ 6,2 miljoen) en Kameleon (€ 3,0 miljoen).

De voorziening op de lopende projecten Oostzaanstraat (€ 4,3 miljoen), 6e Toren Stramanweg (€ 4,3 miljoen) en De Keyzer (€ 5,1 miljoen) is gedeeltelijk vrijgevallen.

18 Lonen en salarissen

x € 1.000	2010	2009
Salarissen	21.290	21.112
Overige personeelskosten	9.784	12.575
	31.074	**33.687**

19 Lasten onderhoud

x € 1.000	2010	2009
Dagelijks onderhoud	22.862	21.028
Verbeteringen	325	1.336
Instandhoudingsonderhoud	20.892	22.261
Reeds verantwoord onder personeelskosten en overige bedrijfslasten	-4.122	-3.048
	39.957	**41.577**

20 Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa

x € 1.000	2010	2009
Afwaardering grondposities en onderhanden werk	22.441	47.872
	22.441	**47.872**

De post bijzondere waardeveranderingen vlottende activa betreft het ten laste van het resultaat gebrachte onrendabele deel van de investeringen in de vastgoedportefeuille en afwaarderingen op grondposities. De toevoeging aan de voorziening heeft onder andere betrekking op de projecten Foelie II (€ 1,6 miljoen), Houthavens (€ 1,1 miljoen), Fountainhead (€ 2,6 miljoen).

21 Overige bedrijfslasten

x € 1.000	2010	2009
A. Zakelijke lasten	24.810	26.049
B. Overige lasten	23.357	25.870
C. Mutatie overige voorzieningen	1.883	1.075
	50.050	**52.994**
Zakelijke lasten		
Belastingen	8.700	8.251
Verzekeringen	1.527	1.567
Exploitatielasten verrekenbaar met huurders	14.583	16.231
	24.810	**26.049**
Overige lasten		
Huisvestingskosten	3.640	3.461
Algemene kosten	14.974	13.088
Contributie Aedes / Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties	364	295
Diversen	4.378	9.026
	23.357	**25.870**
Mutatie overige voorzieningen		
voorziening dubieuze debiteuren	1.883	1.075
	1.883	**1.075**

22 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2010	2009
	21.478	**20.807**

23 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

x € 1.000	2010	2009
	-64.980	**-61.032**

24 Belastingen

x € 1.000	2010	2009
	8.491	**2.966**

x € 1.000	2010	2009
Belastingen lopend jaar	0	0
Belastingen voorgaand jaar	-351	-239
Mutatie latente belastingen	8.842	3.205
	8.491	**2.966**

x € 1.000	2010	2009
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-33.068	-106.469
Verschillen tussen commerciële en fiscale waardering	31.461	110.558
Belastbaar resultaat	*-1.607*	*4.089*
Verrekenbare belasting 2010	413	-1.132
Verrekenbare belastingen voorgaande jaren	-9.588	0
Mutatie latente belastingen waardeverschillen	*18.017*	*4.337*
Mutatie latente belastingen	8.842	3.205
Belastingen voorgaande jaren	-351	-239
verschuldigde winstbelasting	**8.491**	**2.966**

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,5%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

25 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2010	2009
Far West	-19.586	-7.389
Woningnet N.V.	1	37
IJburgermaatschappij C.V.	-1.826	2.001
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam B.V.	-1	0
IJ-mij beheer B.V.	0	2
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Amsterdam u.a.	-59	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-107	-189
Stedenfonds Amsterdam N.V.	12	-322
totaal	**-21.566**	**-5.835**

26 Mutatie actuele waarde

x € 1.000	2010	2009
Mutatie actuele waarde	**57.886**	*119.916*
De mutatie actuele waarde is als volgt opgebouwd		
Mutatie actuele waarde De Key enkelvoudig	69.656	120.161
Mutatie actuele waarde Holding De Key	-11.871	-35
Mutatie actuele waarde Stichting Loods 6	101	-210
totaal	**57.886**	**119.916**

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

Enkelvoudige jaarrekening 2010

Enkelvoudige balans per 31 december 2010 (na winstbestemming)

x € 1.000

		2010	2009
	Vaste activa		
	Materiële vaste activa		
	Onroerende zaken in exploitatie	**1.641.943**	1.546.406
	Onroerende zaken in ontwikkeling	**52.961**	27.011
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	**8.182**	8.373
	Subtotaal	***1.703.086***	*1.581.790*
	Financiële vaste activa		
1.1	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	**37.983**	79.230
1.2	Vorderingen op groepsmaatschappijen	**7.661**	8.183
	Andere deelnemingen	**3.589**	23.258
	Vorderingen op andere deelnemingen	**46.944**	45.932
	Latente belastingvorderingen	**17.708**	4.898
	Overige vorderingen	**17.111**	17.900
	Subtotaal	***130.996***	*179.401*
	Totaal vaste activa	**1.834.082**	**1.761.191**
	Vlottende activa		
	Voorraden	**16.684**	*23.044*
	Onderhanden projecten	**0**	*0*
	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	**33**	1.560
	Op groepsmaatschappijen	**5.101**	458
	Op andere deelnemingen	**1.164**	2.574
	Op gemeenten	**50**	3.257
	Overige vorderingen	**6.958**	9.694
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	**6.802**	0
	Overlopende activa	**25.882**	25.384
	Subtotaal	***45.990***	*42.927*
	Liquide middelen	**72.382**	*122.027*
	Totaal vlottende activa	**135.056**	**187.998**
	totaal activa	**1.969.138**	**1.949.189**

Enkelvoudige balans per 31 december 2010 (na winstbestemming)

x € 1.000

		2010	2009
	Eigen vermogen		
	Kapitaal	**0**	0
2.1	Overige reserves	**367.831**	354.398
	Totaal eigen vermogen	**367.831**	**354.398**
	Voorzieningen		
	Voorziening latente belastingen	**8.056**	12.489
	Voorziening onrendabele investeringen	**25.266**	68.392
	Overige voorziening	**7.075**	6.329
	Totaal voorzieningen	**40.397**	**87.210**
	Langlopende schulden		
	Langlopende schulden		
	Leningen overheid	**47.207**	91.283
	Leningen kredietinstellingen	**1.201.918**	1.113.301
	Waarborgsommen	**1.944**	1.666
	Overige schulden	**598**	578
	Totaal langlopende schulden	**1.251.667**	**1.206.828**
	Kortlopende schulden		
	Schulden aan kredietinstellingen	**234.807**	142.644
	Schulden aan leveranciers	**7.668**	4.459
	Schulden aan groepsmaatschappijen	**22.845**	111.398
	Schulden aan andere deelnemingen	**94**	0
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	**7.775**	6.621
	Overlopende passiva	**36.054**	35.631
	Totaal kortlopende schulden	**309.243**	**300.753**
	totaal passiva	**1.969.138**	**1.949.189**

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010

x € 1.000

		2010	2009
	Bedrijfsopbrengsten		
	Bedrijfsopbrengsten		
	Huren	**151.306**	147.044
	Vergoedingen	**13.579**	13.876
	Overheidsbijdragen	**0**	193
	Verkoop onroerende zaken	**10.820**	10.329
	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	**6.686**	9.138
	Overige bedrijfsopbrengsten	**11.969**	9.260
	Som der bedrijfsopbrengsten	**194.360**	**189.840**
	Bedrijfslasten		
	Afschrijvingen op materiële vaste activa	**1.601**	2.285
	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	**29.670**	68.521
	Erfpacht	**2.702**	2.848
	Lonen en salarissen	**29.621**	32.152
	Sociale lasten	**2.539**	2.785
	Pensioenlasten	**5.160**	4.922
	Lasten onderhoud	**39.780**	41.300
	Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	**4.570**	704
	Overige bedrijfslasten	**48.511**	48.973
	Som der bedrijfslasten	**164.154**	**204.490**
	Bedrijfsresultaat	**30.206**	**-14.650**
	Financiële baten en lasten		
	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**17.640**	16.298
	Rentelasten en soortgelijke kosten	**-60.431**	-55.847
	Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	**-12.585**	**-54.199**
	Belastingen	**17.243**	-9.662
3	Resultaat deelnemingen	**-60.881**	-46.206
	Resultaat na belastingen voor mutatie actuele waarde materiele vaste activa	**-56.223**	**-110.067**
	Mutatie actuele waarde materiële vaste activa	**69.656**	120.161
	resultaat na belastingen na mutatie actuele waarde materiele vaste activa	**13.433**	**10.094**

Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2010

Algemeen

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

Waarderingsgrondslagen

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk.

Wettelijke reserve deelnemingen
Er wordt een wettelijke reserve deelnemingen gevormd voor (cumulatieve) winsten of vermogensvermeerderingen waarvan de uitkering niet door de toegelaten instelling kan worden bewerkstelligd. De wettelijke reserve deelneming in Holding De Key B.V. bedraagt € 2,0 miljoen (2009: € 11,6 miljoen).

Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2010

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

Financiële vaste activa	1.1	1.2
x € 1.000	Deelneming in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen
Stand 1 januari 2010	*79.230*	*8.183*
Storting kapitaal	0	0
Vrijval/aflossingen	0	-522
Resultaat deelnemingen	-41.247	0
stand 31 december 2010	**37.983**	**7.661**

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

x € 1.000	Aandeel	Netto vermogenswaarde per 31-12-2010
Holding De Key B.V.	100%	36.887
Lieven de Key B.V.	100%	12
Fountainhead Enterprise B.V.	50%	9
Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming	33,30%	122
Holding EMM B.V.	100%	116
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	50%	-150
VvE Beheer Amsterdam B.V.	50%	987
		37.983

Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000	Looptijd	Rente	Bedrag
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	1995-2014	5,00%	6.500
Stichting Beheer kantoorpand EMM	Onbepaald	4,37%	639
Stichting Loods 6	1996-2011	7,00%	522
			7.661

Onderhanden projecten

In de enkelvoudige jaarrekening is een voorziening getroffen op het onderhanden werk in een deelneming. De voorziening is gelijk aan het aandeel van Woonstichting De Key in het onderhanden werk van de betreffende deelneming.

Eigen vermogen

2.1 Overige reserves

x € 1.000	2010	2009
Stand 1 januari	*354.398*	*344.304*
Uit resultaatbestemming	13.433	10.094
stand 31 december	**367.831**	**354.398**

De groepsmaatschappijen Stichting Beheer Hoogte Kadijk, Stichting Kantoorpand EMM, Stichting Leerwerk Cont1er en Stichting Loods 6 zijn in formele zin niet als deelneming van Woonstichting De Key aan te merken omdat geen sprake is van een aandeel in geplaatst kapitaal. Het eigen vermogen en het resultaat van deze groepsmaatschappijen is niet in de enkelvoudige jaarrekening van Woonstichting De Key opgenomen.

Het groepsresultaat is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2010	2009
Woonstichting De Key	13.433	10.094
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-65	-65
Stichting Kantoorpand EMM	10	10
Stichting Leerwerk	-81	-9
Stichting Loods 6	921	548
resultaat van de groep	**14.218**	**10.578**

Het groepsvermogen is als volgt samengesteld:

x € 1.000	2010	2009
Woonstichting De Key	367.831	354.398
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	-817	-752
Stichting Kantoorpand EMM	79	69
Stichting Leerwerk	-105	-24
Stichting Loods 6	15.432	14.510
vermogen van de groep	**382.420**	**368.201**

Niet uit balans opgenomen verplichtingen

Voor een toelichting voor de toegelaten instelling wordt verwezen naar de niet uit de balans blijkende verplichting in de geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010

3 Resultaat deelnemingen

x € 1.000	2010	2009
Far West	-19.586	-7.389
Woningnet N.V.	1	37
IJburgermaatschappij C.V.	-1.826	2.001
Kleinschalig Vastgoed Amsterdam B.V.	-1	0
IJ-mij beheer B.V.	0	2
Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties u.a.	-59	25
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam B.V.	-107	-189
Stedenfonds Amsterdam N.V	12	-322
Holding De Key B.V.	-39.428	-40.521
Lieven De Key B.V.	-1	-1
Fountainhead Enterprice B.V.	0	0
Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming B.V.	73	22
Holding EMM B.V.	0	-3
v.o.f. Ik Bouw Betaalbaar in Almere	-195	-77
VvE Beheer Amsterdam B.V.	236	209
stand 31 december	**-60.881**	**-46.206**

Overige vermeldingen

Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen
Sinds 2006 maakt De Key deel uit van Stichting Brasa. Het bestuur van Stichting Brasa bestaat uit OGA (gemeente Amsterdam) en de Amsterdamse woningcorporaties De Key, Stadgenoot en Rochdale.

De Key heeft in 2010 een bedrag van € 176.000 naar Stichting Brasa overgemaakt. Dit bedrag heeft betrekking op de afrekening van de jaarlijkse storting in het Brasafonds voor € 125.000 over het jaar 2009 en de dekking van de personeelskosten (€ 51.000) over 2010.

Werknemers
Eind 2010 bedraagt het aantal fte's 412 (2009: 439). Het aantal fte's is als volgt verdeeld over de functionele gebieden:

	2010	2009
Ondersteunende diensten	79	88
Wonen	145	129
Bouwen	80	90
Vastgoedonderhoud	108	114
Maatschappelijke Ontwikkeling	0	18
totaal	**412**	**439**

Het onderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling is begin 2010 opgeheven. Een deel van de functies is opgenomen bij Wonen en de ondersteunende Diensten. In 2010 is de afdeling Huurincasso overgeheveld naar het onderdeel Wonen. In 2009 werden deze fte's verantwoord onder Ondersteunende diensten.

Pensioenregeling
De pensioenregeling van Woonstichting De Key is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. De dekkingsgraad per 31 december 2010 bedraagt 104%.

Bezoldiging Bestuurder
Per 1 juli 2010 is voor de bezoldiging van bestuurders een sectorbrede beloningscode van kracht geworden. De Key conformeert zich aan deze code. Deze geldt voor bestuurders en interim-bestuurders. De Key had geheel 2010 een interim-bestuurder. Bij verlenging van het contract (per 15 oktober tot einde jaar) is de bezoldiging aangepast zodat vanaf dat moment aan de code werd voldaan.In 2010 heeft de interim bestuurder middels declaratie een beloning ontvangen van € 427.666 en € 81.256 aan BTW.

Bezoldiging Raad van Commissarissen
De bezoldiging van de Commissarissen in 2010 bedraagt € 101.606 (2009: € 93.326).

Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens

2010 *(in €)*

Functie	Belastbaar loon	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beëindigingen dienstverband	Duur dienstverband (in jaren)
Directeur De Principaal	187.747	56.776	-	2,50
Oud Directeur De Principaal	30.974	-	-	5,97
Oud Directeur Maatschappelijke Ontwikkeling	9.918	3.088	-	8,42

Het dienstverband met de Oud Algemeen directeur is per 20 mei 2010 beëindigd.
Het dienstverband met de Oud Directeur De Principaal is per 20 mei 2010 beëindigd.
Het dienstverband met de Oud Directeur Maatschappelijke Ontwikkeling is per 31 januari 2010 beëindigd.

De in 2009 vermelde uitkering bij beëindiging dienstverband van de Oud Algemeen directeur is in 2010 slechts gedeeltelijk uitbetaald.
De in 2009 vermelde uitkering bij beëindiging dienstverband van de Oud Directeur De Principaal zal in 2011 conform een rechterlijke uitspraak terugontvangen worden.

De beloning van de Directeur Principaal overschreed in 2010 de norm voor de Wet Openbaarmaking uit Publieke Middelen Gefinancierde Topinkomens (WOPT) maar voldeed op het moment van de contractafspraak aan de oude Izeboud-norm/Aedes-code.

2009 *(in €)*

Functie	Belastbaar loon	Voorzieningen ten behoeve van beloningen	Uitkeringen bij beëindigingen dienstverband	Duur dienstverband (in jaren)
Directeur De Principaal	176.503	54.034	-	1,50
Oud Algemeen Directeur	158.755	61.926	220.143	9,75
Oud Directeur De Principaal	146.322	36.353	100.000	5,75
Oud Directeur Maatschappelijke Ontwikkeling	127.324	36.166	37.746	8,33

Accountantshonoraria

De volgende honoraria van KPMG Accountants zijn ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW. In onderstaand overzicht zijn de gefactureerde bedragen in het boekjaar verantwoord. In 2010 is in de jaarrekening een overlopende post van € 0,214 miljoen verantwoord voor de kosten die betrekking hebben op de controle van het boekjaar 2010.

x € 1.000	KPMG Accountants 2010	Overig KPMG 2010	Totaal KPMG netwerk 2010
Onderzoek van de jaarrekening 2010	303	0	303
Onderzoek van de jaarrekening 2009	300	0	300
Andere controleopdrachten	18	0	18
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	1	1
Andere niet controlediensten	16	0	16
	637	**1**	**638**

x € 1.000	KPMG Accountants 2009	Overig KPMG 2009	Totaal KPMG netwerk 2009
Onderzoek van de jaarrekening	330	0	330
Andere controleopdrachten	5	0	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	12	12
Andere niet controlediensten	101	0	101
	436	**12**	**448**

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum
In oktober 2010 heeft de ledenraad van Far West het voorgenomen besluit genomen om de samenwerking in Far West te gaan beëindigen. De Key heeft als één van de leden bij oprichting bezit ingebracht in Far West. Met het besluit is een traject ingezet om Far West begin 2012 te laten ophouden te bestaan en het ingebrachte bezit qua waarde te verdelen.

Wettelijke winstverdeling
De stichting kent geen statutaire resultaatbestemming.
In artikel 70 van de Woningwet wordt bepaald dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

Voorstel resultaatbestemming
In de jaarrekening 2010 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen het resultaat in het eigen vermogen verwerkt. Het resultaat, een winst van € 14,2 miljoen, is ten gunste van de overige reserves gebracht.

Controleverklaring
De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

Amsterdam, 25 mei 2011

Woonstichting Lieven de Key/Woonstichting De Key

was getekend:
Rob Haans
algemeen directeur - bestuurder,

was getekend:
Mr. F.H.G. de Grave
Voorzitter Raad van Commissarissen,

Controleverklaring

Aan: het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting de Key)

Verklaring betre□ende de jaarrekening
Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting de Key) te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010, de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 en het geconsolideerde kasstroomoverzicht met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur
Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controle-werkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel
Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Lieven de Key (Woonstichting de Key) per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeen-stemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring betre□ende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen
Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Amstelveen, 25 mei 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

K.G.P. Tegel RA

**Uitgave van Woonstichting De Key,
juni 2011**

Hoogte Kadijk 179
1018 BK Amsterdam

t 020 621 43 33
f 020 621 43 22
info@dekey.nl
www.dekey.nl