



jaarverslag **2010**



- 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 Tabakspanen, 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

Inhoudsopgave

Voorwoord	4	6 Vitale wijken	31
1 Verklaring van het bestuur	8	Leefbaarheid	31
Taak en werkwijze	8	Gebiedsgericht werken	31
Personalia	8	Activiteiten per stadsdeel	32
Verklaring van het bestuur	8	Wijkaanpak	33
2 Verantwoording van Raad van Commissarissen	9	7 Huisvesten doelgroep	37
Personalia	9	Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling	37
Werkwijze	11	Jaarlijkse huurverhoging	37
Inhoudelijk toezicht	11	Toewijzingsbeleid	37
Governance	14	Toewijzingen De Key 2010	38
Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning	15	Bijzondere verhuringen buiten Woningnet	39
Verantwoording honorering Raad van Commissarissen	16	Herhuisvesting	40
3 Governance	17	Studentenhuisvesting	40
Governancecode	17	Wonen en Zorg	41
Organisatieschema	17	8 Aanpak woonfraude en extreme overlast	44
Raad van Commissarissen	17	Woonfraude	44
Het bestuur	17	Overlast	45
Tegenstrijdige belangen	17	Huurachterstanden en schuldhulpverlening	45
Horizontale dialoog en verantwoording	17	Ontruimingen	46
Externe accountant	18	9 Overleg en samenwerking	47
Visitatie	18	Prestatieafspraken met gemeenten	47
Interne risicobeheersings- en controlesystemen	18	Huurderskoepels	47
Onderzoeken	19	Bewonersparticipatie	48
4 De Key in vogelvlucht	22	De Bouwmaatschappij	48
Positie	22	Raad van Advies EMM Zandvoort	49
Identiteit corporatie	22	Stakeholders	49
Strategie	23	De Vernieuwde Stad	49
5 Kwaliteit en samenstelling portefeuille	24	Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden	49
Omvang en ontwikkeling	24	Internationale samenwerking	52
Kwaliteit van de voorraad	24	10 Dienstverlening en duurzaamheid	53
Onderhoudsactiviteiten in 2010	25	Kwaliteit dienstverlening	53
Nieuwbouw	25	Klachten en geschillen	54
Transformatie	27	Duurzaamheid	54
Verkoop bestaande voorraad	27	11 Organisatie	58
Aankoop, acquisitie en uitruij (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap	30	Organisatiestructuur	58
	30	Organisatieontwikkelingen	58
		Medewerkerstevredenheid	58
		Veiligheid, gezondheid en welzijn	59
		Ondernemingsraad	59

12 Financiële continuïteit	60
Financieel beleid en beheer	60
Financiële positie	60
Financieel overzicht (enkelvoudig)	60
Rente (risico) management	62
Investeringen	62
Beleggingen	62
13 Verbindingen en deelnemingen	66
Verbindingen en deelnemingen De Key	66
Verbindingen en deelnemingen (dochters)	68
Jaarrekening	77
Kengetallen	79
Geconsolideerde Jaarrekening 2010	82
• Balans per 31 december 2010 (na winstbestemming)	83
• Winst- en verliesrekening over 2010	85
• Kasstroomoverzicht over 2010	86
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2010	87
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde balans per 31 december 2010	94
• Toelichting behorende tot de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010	103
Enkelvoudige Jaarrekening 2010	106
• Balans per 31 december 2010 (na winstbestemming)	107
• Winst- en verliesrekening over 2010	109
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2010	110
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige balans per 31 december 2010	111
• Toelichting behorende tot de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010	112
Controleverklaring	115

Voorwoord

2010 was voor De Key een overgangsjaar. Onder een interim-bestuurder is hard gewerkt aan het tot stand brengen van een efficiënte werkorganisatie, een verbetering van de bedrijfsvoering, heldere kaders voor goed bestuur en versterking van onze volkshuisvestelijke taak. De nieuwe strategische koers is uitgewerkt.

Nieuwe strategie

Onze ambities zijn de komende jaren gericht op onze kerntaken: het verhuren, (ver)bouwen en onderhouden van goede en betaalbare woningen. Dat is waarvoor corporaties in de eerste plaats bestaan en dat werk willen we goed doen. Deze ambities hebben we vertaald in een strategie waarin huurders van sociale huurwoningen in onze kerngebieden Amsterdam, Diemen en Zandvoort op de eerste plaats staan. Daarbij hebben we extra aandacht voor studenten en ouderen. De kwaliteit van de woning en de woonomgeving staan centraal. De Key zet zich met een gebiedsgerichte aanpak in voor waardevolle wijken.

Bouwen aan de voorraad

Op het gebied van de projectontwikkeling wijzigt de koers sterk. De komende jaren zullen de inspanningen vooral liggen in onze kerngebieden. Voor de projecten in ontwikkeling buiten deze gebieden geldt dat we ons aan gemaakte afspraken houden, maar dat we waar mogelijk de projecten op een zorgvuldige wijze zullen overdragen aan andere partijen. In 2010 hebben we mede vanwege de financiële situatie in de woningbouwbranche en het economisch klimaat in het algemeen een pas op de plaats gemaakt met onze investeringen. Daarnaast bleek het noodzakelijk te komen tot aanvullende afboekingen van het onroerend goed en leidde de maatschappelijke discussie over de positie van woningcorporaties tot herijking van de strategie van De Key. Desondanks kunnen we met een structureel investeringniveau van 100 miljoen euro per jaar nog altijd een bijdrage van formaat leveren aan de woningvoorraad in onze kerngebieden. Gezien het lagere projectenvolume in de toekomst en het aanpassen van onze koers betekent het dat we moeten gaan reorganiseren. Hierbij sluiten we spijtig genoeg gedwongen ontslagen niet uit. In 2010 heeft De Key een verbetering van het operationeel exploitatie resultaat laten zien. De resultaten zullen in 2011 mede door de reorganisatie structureel verbeteren.

In 2010 heeft Deloitte Forensic & Dispute Services (FDS) de onderzoeken afgerond naar de gang van zaken bij een aantal ontwikkelprojecten. De uitkomsten hiervan laten zien dat er geen onregelmatigheden zijn aangetroffen behalve bij één grondtransactie in Zeewolde.

Hierbij bestaat het vermoeden van een strafbaar feit. Op basis hiervan heeft De Key in mei 2010 strafrechtelijke aangifte gedaan bij het OM tegen de twee betrokken voormalige directeuren en hen ontslagen. In een eerste uitspraak van de rechter in een civielrechtelijke procedure is De Key in het gelijkgesteld. Beide zaken zijn bij het verschijnen van dit jaarverslag nog niet afgerond.

Successen in wonen en leefbaarheid

We hebben in 2010 mooie resultaten geboekt op onze volkshuisvestelijke kerntaken. Zo nam de klanttevredenheid toe en behaalde ons onderhouds-bedrijf wederom het Maintenance Quality Management-label met zeer goede score : 89% van het maximaal haalbare. De vestiging Zandvoort behaalde het KWH- huurlabel. Onze wijkinitiatieven blijken succesvol. We hebben diverse projecten gerealiseerd waaronder wijkwensen van bewoners en de inzet van portiekportiers.

In Amsterdam, Diemen, Zandvoort werden 686 nieuwe woningen opgeleverd waarvan 143 koopwoningen en 543 huurwoningen. Hiervan zijn 335 woningen bestemd voor tijdelijke huisvesting van studenten op het Zeeburgereiland. Daarnaast hebben we 154 woningen opgeleverd die zijn gerenoveerd op hoog niveau. De Key is er trots op hiermee ook in dit overgangsjaar volop te hebben bijgedragen aan de woning-productievolumes. De totale verkoop van bestaande woningen liep ondanks de crisis beter dan in 2009.

2010 was een intensief en bewogen jaar, waarin we veel van onze medewerkers hebben gevraagd. Er is een grote verandering ingezet in koers en organisatie en tegelijkertijd zijn onze resultaten verbeterd. De directie spreekt haar dank en waardering uit voor de getoonde inzet en flexibiliteit van alle collega's.

We zien de toekomst met vertrouwen tegemoet. We hebben in 2010 met elkaar een gezonde basis gelegd die De Key weer in de juiste positie brengt om in te spelen op wensen en vragen van onze bewoners en belanghebbenden, voor nu en in de toekomst.

Rob Haans,

algemeen directeur-bestuurder



12



8



Verklaring van het bestuur

Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.

Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en zijn Financiële Commissie.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn omschreven in de statuten van Woonstichting De Key. Een en ander is verder uitgewerkt in het bestuurs- en directiestatuut. Hierin staat dat directiebesluiten bestuursbesluiten zijn. In 2010 zijn 146 directievoorstellen voorgelegd aan de directie en zijn hierover besluiten genomen. Daarnaast zijn geen afzonderlijke bestuursbesluiten genomen. Een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van investeringen boven een limiet van € 10 miljoen is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

In 2010 heeft De Key correspondentie gevoerd met het Ministerie van VROM/WWI inzake de meldingsplicht uit MG2001-26 (nevenactiviteiten). In 2010 heeft De Key geen nieuwe meldingsplichtige activiteiten opgestart c.q. ondernomen.

Personalia

De Key heeft een algemeen directeur- bestuurder. In 2010 is deze positie ad interim vervuld door de heer Haijo Pietersma (1953). Met ingang van 1 januari 2011 is de heer Rob Haans aangetreden als algemeen directeur- bestuurder.

Haijo Pietersma

Zelfstandig adviseur en interim-manager Vaext Consulting

Nevenfuncties

- Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting PsyToBe Rotterdam

Rob Haans

Met ingang van 1 januari 2011 is de heer Rob Haans (1961) benoemd als algemeen directeur- bestuurder. Er is gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een jaarlijkse beoordeling en een grondige evaluatie na acht jaar.

Nevenfuncties

- Stichting Hilverzorg Hilversum, lid Raad van Toezicht (sinds 2001);
- Stichting Roelsefonds, goede doelen zorginnovatie, lid stichtingsbestuur (sinds 2007).

Functies gerelateerd aan het werk

- Diverse commissariaten van deelnemingen (o.a. VvE-beheer Amsterdam en Beurs van Berlage);
- Lid algemeen bestuur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- Lid ledenraad Far West;
- Bestuurslid Stichting Brasa.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woonstichting De Key verklaart dat haar middelen, batige saldi daaronder begrepen, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 21 en 22 van het BBSH, uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rob Haans

algemeen directeur – bestuurder

Amsterdam, 25 mei 2011

Verantwoording van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen.

Tabel 1 Schema van aan- en aftreden

Naam	Jaar van aantreden	Termijnen	Jaar van aftreden
De heer C. Blankestijn	2007	2e termijn	2012
De heer R.T.M. van Genugten	2003	3e termijn	2013
De heer mr. F.H.G. de Grave	2010	1e termijn	2013
Mevrouw drs. S. Groenewegen	2003	2e termijn	2011
De heer prof. ir. W. Patijn	2009	2e termijn	2014
De heer drs. L.H.G. Platvoet	2003	3e termijn	2012
Mevrouw K. Rosielle MBA	2008	1e termijn	2011

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Woonstichting De Key omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Beide documenten zijn op de website geplaatst.

In dit hoofdstuk van het jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Personalia

De Raad van Commissarissen van Woonstichting De Key bestond in 2010 uit de volgende zeven personen:

Tabel 2 Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Geboortejaar	Beroep	Nevenfuncties
De heer C. Blankestijn	Lid Lid Financiële Commissie	1956	Directeur Informatie-managment &- technologie bij Nederlandse Spoorwegen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurslid Spoorweg Pensioenfonds • Voorzitter Auditcommissie Spoorweg Pensioenfonds
De heer R.T.M. van Genugten	Lid Voordracht huurders- vereniging Arcade	1960	Senior beleidsmedewerker belangenbehartiging, Nederlandse Woonbond	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Raad van Advies landelijke Huurcommissie (sinds oktober 2010)
De heer mr. F.H.G. de Grave	Voorzitter Lid Remuneratiecommissie	1955	Voorzitter Orde van Medisch Specialisten (vanaf 25-11-2010)	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Raad van Toezicht ARTIS • Commissaris SADC (Schiphol Area Development Corporation) • Lid Raad van Advies OVG Projectontwikkeling BV • Lid Raad van Advies Otto Uitzendorganisatie • Lid Raad van Beheer Pantar Arbeidsbemiddeling • Voorzitter Raad van Toezicht Omroeporganisatie RVU • Voorzitter Raad van Toezicht Verweij-Jonker Instituut • Voorzitter Bestuur Coöperatie PGGM • Voorzitter Raad van Advies OMALE BV • Voorzitter Raad van Toezicht Sectorinstituut Bibliotheken
Mevrouw drs. S. Groenewegen	Vice- voorzitter Lid Financiële Commissie Lid Remuneratiecommissie	1952	Lid Groepsraad HEC ROI, senior adviseur bij Het Expertise Centrum (HEC) te Den Haag	<ul style="list-style-type: none"> • Vicevoorzitter Raad van Toezicht Amarantis Onderwijsgroep • Voorzitter Bestuur DWA (tot 1-10-10) • Vereffenaar Scholingsfonds voor Kunst en Cultuur (SFKC) • Lid Raad van Toezicht OBA
De heer prof. ir. W. Patijn	Lid Lid Commissie Project- ontwikkeling	1947	Decaan Faculteit Bouwkunde Technische Universiteit te Delft	<ul style="list-style-type: none"> • Lid bestuur Prins Bernard Cultuur Fonds Zuid Holland
De heer drs. L.H.G. Platvoet	Lid Voordracht huurders- vereniging Arcade	1951	Senior adviseur bij BMC advies, management	<ul style="list-style-type: none"> • Mede-eigenaar en redacteur Odyssee Reisgidsen
Mevrouw K. Rosielle MBA	Lid Lid Commissie Projectontwikkeling	1952	Zelfstandig adviseur en interim-manager Interim- bestuurder SGBB	<ul style="list-style-type: none"> • Commissaris bij Kwintes Zorg Groep • Commissaris bij RIBW Amstelland Kennemerland

Werkwijze

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft drie commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Middels verslagen en terugkoppeling in de vergaderingen van de commissies wordt de Raad op de hoogte gebracht van de beraadslagingen en bevindingen. Er zijn reglementen voor de Financiële Commissie en de Commissie Projectontwikkeling.

De voorzitter, de heer F.H.G. de Grave, en vicevoorzitter, mevrouw S. Groenewegen, vormen de Remuneratiecommissie die de Raad adviseert over taken, prestatieafspraken en de beloning van de bestuurder van De Key en het beloningsbeleid van de directie. De commissie heeft in 2010 een nieuwe bestuurder geworven en de afstemming met de interim-bestuurder verzorgd.

De heer W. Patijn en mevrouw K. Rosielle vormen de Commissie Projectontwikkeling die de Raad van Commissarissen over projecten adviseert. Zij hebben daarvoor onder andere overleg gevoerd met de directeur van De Principaal en de interim-bestuurder aangaande de vraagstukken op het gebied van vastgoed- en projectontwikkeling. De commissie is in 2010 vijf maal bijeen geweest ter voorbereiding van de RvC vergaderingen.

Naar aanleiding van de jaarlijkse gespreksronde in het kader van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen is besloten dat de commissie alle projectvoorstellen integraal zal toetsen, inclusief de financiële aspecten. Tevens is geconstateerd dat gezien de dynamiek in dit aandachtsgebied de commissie versterking heeft. In december is de heer Van Genugten benoemd als derde lid van de commissie met ingang van 1 januari 2011.

De Financiële Commissie, bestaande uit de heer C. Blankestijn en mevrouw S. Groenewegen, is negen keer bijeen geweest ter voorbereiding van de jaarrekening en begrotingscyclus door de Raad. De Financiële Commissie vergadert in aanwezigheid van de interim-bestuurder, de directeur Financiën (tot diens vertrek) en de financiële controller. Bij de voorbereiding van het jaarverslag en de managementletter zijn de accountants aanwezig. Belangrijke onderwerpen van gesprek in deze commissie waren naast de gebruikelijke financiële rapportages, de versterking van de AO/IC, de borgingsruimte in relatie tot grote investeringsbeslissingen en de risicoanalyse op project- en portefeulleniveau.

De twee commissarissen die benoemd zijn op voordracht van Huurdersvereniging Arcade, de heren R.T.M. van Genugten en L.H.G. Platvoet, hebben voeling gehouden met het brede werkveld van huurdersorganisaties, onder andere door contact met de Zandvoortse Huurdersvereniging (ZVH) en het bestuur van Arcade. Tevens hebben zij als aandachtspunt het onderwerp integriteit en hebben hierover gesproken met de organisatie in het kader van de actualisatie van het beleid. Daarnaast hebben zij met de organisatie gesproken over het huurbeleid.

Vergaderingen

In 2010 is de Raad van Commissarissen elf maal in vergadering bijeen geweest. Terugkerende thema's in de vergaderingen waren de herijking van de ondernemingsstrategie, het verbeterprogramma, de versterking van de AO/IC en de financiële ontwikkelingen.

Bij de vergaderingen van 25 maart en 2 juni 2010 was de accountant aanwezig voor overleg over respectievelijk de managementletter en de jaarrekening 2009. Ongeveer de helft van de vergaderingen vond (gedeeltelijk) buiten aanwezigheid van de interim-bestuurder om het functioneren van de Raad te evalueren en in het kader van de werving van de nieuwe bestuurder. Op 24 oktober vond een gesprek van de gehele Raad met de beoogde bestuurder plaats.

Op 25 maart vond de jaarlijkse vergadering plaats met De Bouwmaatschappij, de adviesraad van De Key, met aansluitend een gezamenlijke excursie. De Raad stelt de adviezen van De Bouwmaatschappij aan het bestuur altijd zeer op prijs en deze worden op de relevante onderwerpen bij de beraadslagingen van de Raad betrokken. Twee leden van de Raad hebben actief geparticipeerd in het proces van zelfevaluatie, dat de Bouwmaatschappij heeft laten uitvoeren door een externe consultant.

Er is diverse malen gesproken door voorzitter en vicevoorzitter met de Ondernemingsraad (OR), onder andere in het kader van de WOR om de OR te betrekken bij de werving van de nieuwe bestuurder.

Op de gebruikelijke momenten zijn de formele onderwerpen aan bod gekomen, zoals de vaststelling van de jaarstukken 2009 in juni 2010 en de begroting 2011 in december 2010. Ook is gesproken over zaken op het gebied van volkshuisvesting en bedrijfsvoering en zijn onder andere besluiten genomen over diverse projecten, jaarlijkse limieten en aanpassing van het bestuurs- en directiestatuut. Door middel van het jaarverslag heeft de interim bestuurder de Raad geïnformeerd over de werkzaamheden van de Geschillencommissie.

Inhoudelijk toezicht

Kaders en informatievoorziening

In de statuten, het reglement van de Raad van Commissarissen en het bestuurs- en directiestatuut staan de kaders en werkwijze geformuleerd. Deze documenten zijn terug te vinden op de website van De Key. Daarnaast zijn er het strategisch beleidsplan en diverse financiële statuten, zoals het investeringsstatuut, het treasurystatuut en verbindingsstatuut. Tevens maken onderdeel uit van het toetsingskader: het BBSH, jaarplan 2010, meerjarenbeleidsplan en (meerjaren)begroting.

Zoals gebruikelijk is de Raad van Commissarissen elk kwartaal via de algemene rapportages op de hoogte gehouden van het





financieel, volkshuisvestelijk en maatschappelijk reilen en zeilen van De Key. De interim-bestuurder heeft enkele malen een persoonlijke rapportage opgesteld over de voortgang en implementatie in de bedrijfsvoering van het verbeterplan.

Het bestuur van De Key neemt besluiten op basis van het mandaat in de statuten. Overschrijdingen op de investeringsbegroting boven de 5% of een investering van cumulatief meer dan 10 miljoen euro behoeven voorafgaande goedkeuring van de Raad. Deze kaders gelden ook voor aan- en verkoopvoorstellen. Projectvoorstellen aan de Raad dienen voorzien te zijn van een risicoanalyse in standaardvorm en in de rapportages wordt de risicoanalyse op portefeuilleniveau opgenomen.

De Raad toetst de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave van De Key door middel van jaarlijkse prestatieafspraken. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen over de belangrijkste taken van de corporatie op het gebied van huisvesten van de primaire doelgroep, bewonersparticipatie, de financiële continuïteit (handhaven A-status, voldoende borgingsruimte), leefbaarheid, kwaliteit van het woningbezit en wonen en zorg. In 2010 zijn afspraken gemaakt met de interim bestuurder waarbij de nadruk sterk lag op financiële continuïteit en bedrijfsvoering.

Toezicht op bestuur

De Raad van Commissarissen blikt terug op een lastige en enerverende periode. Voor het verkrijgen van extra zekerheid over de realisatie van de doelstellingen zijn in 2010 meerdere audits uitgevoerd. Een projectteam van medewerkers heeft met behulp van externe operational auditors 'geoefend' met de nieuwe auditaanpak. Geconstateerd is dat om de doelstellingen van de Key te realiseren er behoefte is aan additionele beheersingsmaatregelen. Dit heeft geresulteerd in een auditwerkprogramma.

Het toezicht op de verbanden heeft de aandacht van de Raad gehad en hierover is gerapporteerd. Verantwoording vindt plaats door middel van het jaarverslag. In de vergaderingen is speciale aandacht besteed aan de financiële continuïteit, financiering, verbetering van de bedrijfsvoering en aan Far West.

In het jaar 2010 heeft de Raad van Commissarissen opdracht gegeven tot het laten uitvoeren van meerdere onderzoeken aangaande de projectontwikkelingportefeuille van De Key en een aantal risicovolle projecten van het ontwikkelingsbedrijf. In tweede instantie is naar aanleiding van mogelijke onregelmatigheden besloten forensisch onderzoek op te dragen aan Deloitte FDS aangaande een tweetal grondtransacties en meerdere risicovolle projecten. Op basis van de FDS onderzoeken naar de ABC transacties in Zeewolde heeft de Raad van Commissarissen geconcludeerd dat zij in deze misleid is dan wel niet of onvoldoende geïnformeerd en is er wegens het vermoeden van een strafbaar feit aangifte gedaan bij het Openbaar Ministerie. Op 19 mei 2010 heeft de Raad van Commissarissen het besluit genomen om de heren Felder (voormalig directeur Projectontwikkeling) en de voormalig bestuurder/ algemeen directeur Van Gelder met onmiddellijke ingang te ontslaan. Inmiddels heeft de rechter in de bodemzaak

uitspraak gedaan in de zaak van de heer Felder en De Key in het gelijk gesteld. De volledige waardesprong van de ABC-transactie van € 3,2 miljoen is onder meer toegewezen als schadevergoeding. De heer Felder is in beroep gegaan tegen dit vonnis. De bodemzaak tegen de heer Van Gelder loopt op dit moment nog.

Toezicht op beleid

Eind 2009 heeft de Raad van Commissarissen besloten tot een koerswijziging, waarbij de focus ligt op de volkshuisvestelijke taak van De Key, op gebiedsgericht werken en bouwen met een sociale doelstelling. De organisatie heeft een verbeterplan ingericht op het gebied van bedrijfsvoering. Er is in de beleidsuitwerking veel aandacht gegeven aan de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelstellingen naast de operationele en financiële doelstellingen. Dit heeft geresulteerd in het Strategisch beleidsplan 2010-2014.

De door de organisatie opgestelde herstelplannen zijn door de Raad van Commissarissen geaccordeerd. Met deze ombuigingen is een belangrijke beleidswijziging voor De Key aangebracht. Deze koerswijziging was mede aanleiding voor het temporiseren van (commerciële) ontwikkelingsprojecten, een herijking van de projectenportefeuille en een hoog volume aan afboekingen. De Raad is van mening dat De Key de juiste richting heeft ingeslagen, maar dat in het kader van het herstel ze nog een lange weg heeft te gaan en dat drastische aanpassingen in de organisatie niet te vermijden zijn.

Governance

Governancecode

Governance in het algemeen en de Aedes Governance Code zijn regelmatig terugkerende onderwerpen voor de Raad van Commissarissen. Er is geïnventariseerd in hoeverre inmiddels aan de code wordt voldaan en welke acties er nog nodig waren. Voor enkele onderwerpen geldt dat De Key hieraan nog niet voldoet en dat dit een bewuste keuze was van de Raad. Zie verder hoofdstuk 3 Governance.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft eind 2009 en ook in 2010 een kritische zelfreflectie doorgemaakt over haar functioneren en de invulling van haar toezichthoudende rol. In september 2009 heeft de Raad van Commissarissen opdracht gegeven aan een extern bureau om de bestuurlijke aspecten van het functioneren van de algemeen directeur- bestuurder van De Key te onderzoeken en te bezien of de Raad in de gelegenheid was om haar rol als toezichthouder naar behoren te vervullen. Niet alleen vraagstukken als 'zijn wij goed geïnformeerd', maar ook 'hebben wij de juiste vragen gesteld' en 'hebben wij erop toegezien dat de organisatie voldoende strategische kaders had' en 'waren er voldoende checks en balances en genoeg (onderling) kritisch vermogen' waren belangrijke thema's. In meerdere sessies heeft de Raad over de invulling van haar toezichthoudende rol gesproken en zijn de verbeterpunten benoemd voor de Raad als geheel. De commissarissen hebben ervoor gekozen zich in het belang van De Key te verbinden aan

de herstelplannen van De Key, invulling te geven aan het realiseren van de verbeterpunten en zich maximaal in te zetten om het geschonden imago van De Key te verbeteren. Eind 2010 hebben de gebruikelijke evaluatiegesprekken tussen de leden en de remuneratiecommissie plaatsgevonden als voorbereiding op de gezamenlijke zelfevaluatie (die heeft plaatsgevonden in 2011). Uitkomsten waren de benoeming van een derde lid van de commissie Projectontwikkeling en afspraken over vergaderdiscipline.

(Her)benoeming

De zittingsperiode van een lid van de Raad van Commissarissen is gesteld op ten hoogste vier jaar. Een aftredende commissaris kan maximaal twee maal worden herkozen. De maximale zittingsduur is in de nieuwe statuten beperkt tot tien jaar. In 2010 zijn twee commissarissen, de heren Van Genugten en Patijn, herbenoemd. Met beide commissarissen is een evaluatie-gesprek gevoerd door de voorzitter en de vicevoorzitter waar het functioneren is besproken en getoetst aan de profielschets. Tevens is advies ingewonnen bij de interim-bestuurder en Huurdersvereniging Arcade. Desgevraagd heeft Arcade laten weten te kunnen instemmen met herbenoeming van de heer Van Genugten.

Beide hebben een herkenbare rol en inbreng en voldoen aan het profiel van respectievelijk commissaris op voordracht van de huurders en commissaris met specifieke kennis van projectontwikkeling en architectuur. Zij nemen actief deel aan alle discussies en dragen bij aan de verscheidenheid in de samenstelling van de Raad. Met de heer Patijn is in het bijzonder gesproken over taken en functioneren van de Commissie Projectontwikkeling. Vanwege beperking van de zittingsduur is de heer Van Genugten herbenoemd tot eind 2013.

De heer De Grave is met ingang van 1 februari 2010 benoemd tot voorzitter van de Raad. Voor zijn werving is het profiel geactualiseerd. De wervingsprocedure bestond uit een voorselectie door een extern bureau, gesprekken met de vicevoorzitter en een advies door de interim-bestuurder en de Ondernemingsraad.

Integriteit en onafhankelijkheid

Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is voldaan aan de criteria die gelden ten aanzien van onafhankelijkheid. Het profiel van de Raad van Commissarissen van De Key is desgewenst op te vragen bij De Key.

Bij enkele commissarissen kan vanwege beroep of nevenfuncties sprake zijn van belangenverstremming in de zin van de Aedes-code. Afgesproken is dat indien nodig verschoning plaatsvindt. Dit heeft zich het afgelopen jaar niet voorgedaan. Er zijn in het verslagjaar geen besluiten aan de Raad voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen die van materiële betekenis zijn voor de corporatie en/of de bestuurder. Tevens zijn geen besluiten genomen tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad spelen en is er geen sprake geweest van transacties waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen De Key en leden van de Raad die niet zijn voorgelegd aan de Raad.

Werkgeversrol en verantwoording bestuurdersbeloning

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. Dit wordt voorbereid door de remuneratiecommissie, bestaande uit voorzitter en vicevoorzitter. In 2010 is deze rol anders dan gebruikelijk ingevuld vanwege de interim-situatie. De voormalig bestuurder is na een eerdere vaststellingsovereenkomst ter beëindiging van zijn dienstverband met wederzijds goedvinden alsnog met onmiddellijke ingang ontslagen op 19 mei 2010. Alle loonbetalingen zijn met directe ingang gestaakt

In 2010 heeft de werving van een nieuwe bestuurder plaatsgevonden. Hiertoe is in overleg met de directie een profiel opgesteld. Er is een werving- en selectiebureau ingeschakeld dat de voorselectie heeft gedaan. Vervolgens hebben gesprekken plaatsgevonden met de remuneratiecommissie, de directieleden, interim-bestuurder, Ondernemingsraad en voltallige Raad van Commissarissen. De referenties van de nieuwe bestuurder zijn gecheckt en hij heeft een integriteitverklaring getekend.

De raad is zeer verheugd met de benoeming van de heer Rob Haans met ingang van 1 januari 2011.

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.

De beloning van de per 1 januari 2011 aangetreden bestuurder valt binnen de code. De beloning omvat geen variabele componenten.

Er zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan de (interim-) bestuurder.

Verantwoording honorering Raad van Commissarissen

Per 1 juli 2010 geldt de nieuwe honoreringscode voor commissarissen in woningcorporaties. De honorering wordt bepaald door de zwaarte van de corporatie. De Key valt in de hoogste categorie. Dit betekent een maximum van € 12.000 per jaar. Voor zittende commissarissen geldt de code vanaf de eerstvolgende herbenoeming of uiterlijk per 1 januari 2012. De Raad conformeert zich aan deze code en heeft met ingang van 1 januari 2011 een nieuwe bezoldiging vastgesteld die hieraan voldoet.

Tabel 3 Honorering Raad van Commissarissen

Naam / functie	Honorering (in €)
De heer C. Blankestijn	13.916,40
Lid	
Lid Financiële Commissie	
de heer R.T.M. van Genugten	13.916,40
Lid	
Lid Financiële Commissie	
mevrouw drs. S. Groenewegen	13.916,40
Vicevoorzitter	
Lid Financiële Commissie	
Lid Remuneratiecommissie	
de heer mr. F.H.G. de Grave	15.216,32
Voorzitter	(+ 2.891,10 BTW)
Lid Remuneratiecommissie	
de heer prof. ir. W. Patijn	13.916,40
Lid	
Lid Commissie Projectontwikkeling	
de heer drs. L.H.G. Platvoet	13.916,40
Lid	
Voordracht huurdersvereniging Arcade	
mevrouw K. Rosielle MBA	13.916,40
Lid	
Lid Commissie Projectontwikkeling	

Totaal is in 2010 € 101.606 aan vergoedingen (inclusief sociale lasten) betaald.

Hoogachtend,

Mr. F. H. G. de Grave
Voorzitter Raad van Commissarissen

Amsterdam, 25 mei 2011

Governance

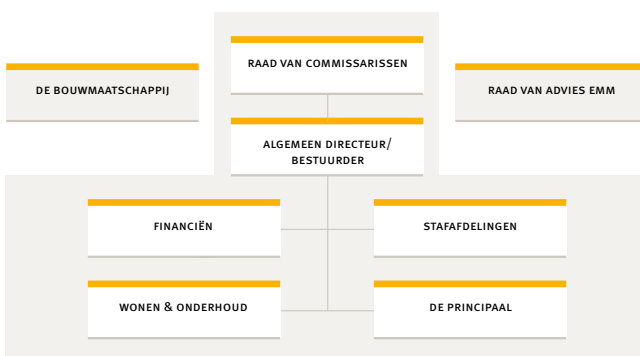
Governancecode

Woonstichting De Key onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen De Key.

De Key heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2010 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

- De maatschappelijke verantwoording is bij De Key geregeld via bijeenkomsten met belanghouders, de huurdersorganisaties en via adviesraad De Bouwmaatschappij. Alleen met deze laatste vindt jaarlijks een gezamenlijke vergadering met de voltallige Raad van Commissarissen en directie plaats. Over de adviezen van De Bouwmaatschappij vindt meerdere malen per jaar overleg plaats tussen de directie en de vertegenwoordigers van De Bouwmaatschappij. Naar aanleiding van vragen van de Bouwmaatschappij wordt onderzocht of de adviesraad kan functioneren naar de bedoeling van de code. Deze werkwijze is een voortzetting van vorige jaren.
- Op het punt van een benoemingstermijn van vier jaar voor de bestuurder is bij benoeming van de nieuwe bestuurder gekozen voor een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een jaarlijkse beoordeling en een grondige evaluatie na acht jaar.

Organisatieschema



Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit 7 personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 2 zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen en haar commissies nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2010 invulling heeft gegeven.

Het bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie en legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De Key heeft één bestuurder. In hoofdstuk 1 zijn de taak en werkwijze van het bestuur nader beschreven. Tevens zijn in dit hoofdstuk de personalia en de verklaring van de bestuurder opgenomen.

Tegenstrijdige belangen

In 2010 heeft de heer Pietersma een mogelijk tegenstrijdig belang gemeld aan de directie en de Raad van Commissarissen. Dit betrof de verkoop van een bedrijfsruimte van De Key aan een bevriende relatie. De heer Pietersma heeft niet deelgenomen aan de discussie en besluitvorming inzake deze verkoop.

Horizontale dialoog en verantwoording

De horizontale dialoog en verantwoording is bij De Key geborgd door adviesraad De Bouwmaatschappij. Dit is ook verankerd in de statuten van De Key (zie ook 3.1 en 9.4). Met De Bouwmaatschappij vindt eenmaal per jaar een gezamenlijke bijeenkomst plaats met de voltallige directie en Raad van Commissarissen. Daarnaast vinden bijeenkomsten plaats met huurdersorganisaties Arcade en ZVH, bewonerscommissies, stadsdelen, centrale stad, maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid en collega- corporaties.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur- bestuurder. Sinds najaar 2008 is KPMG de accountant van De Key. In 2008 is een overeenkomst afgesloten voor één jaar; in 2009 is dit verlengd met drie jaar. Hierdoor kan (volgens de regels van de governancecode) na vier jaar weer een nieuwe accountantsselectie plaatsvinden. Elk jaar wordt het proces van de totstandkoming en controle van de jaarrekening besproken met de Financiële Commissie en het bestuur en wordt hiervan verslag gedaan in de vergadering van de Raad van Commissarissen over de jaarrekening. Er zijn door de externe accountant het afgelopen jaar, naast de controlewerkzaamheden, geen andere werkzaamheden verricht.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Commissarissen. Daarnaast is de accountant aanwezig bij de bespreking door de door hem opgestelde management-rapportage.

Visitatie

Er heeft nog geen visitatie plaatsgevonden bij De Key. Vanwege de situatie bij De Key is uitstel aangevraagd en inmiddels verkregen. In 2011 zal worden gestart met het visitatietraject en in 2012 wordt het afgerond.

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

In de Aedes Code worden de volgende instrumenten van interne risicobeheersing en controlesysteem benoemd:

- Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- een integriteitcode;
- kwaliteitszorg en zelfevaluatie;
- handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- een systeem van periodieke monitoring en rapportering.

De Key gebruikt de bovenstaande instrumenten voor haar interne risicobeheersing en controlesysteem. De Key doet reeds aan kwaliteitszorg en zelfevaluatie, in de toekomst wordt dit ook ingezet in het kader van visitatie.

Verbetertraject

De Key is actief om het interne risicobeheersings- en controlesysteem verder in te richten en te verbeteren. Dit gebeurt onder

andere door:

- Implementeren van de Beleids-, Planning- en Controlcyclus;
- (vaststellen) en implementeren van het Handboek (her) ontwikkeling;
- (vaststellen) en implementeren van de 'Tekencode Woonstichting De Key';
- implementeren van het Investeringsstatuut en het Investeringscomité, het Treasurystatuut en Verbindingenstatuut;
- inrichten, verbeteren en vastleggen van processen en procedures;
- inrichten van de auditfunctie, vastleggen auditbeleid en uitvoeren van interne audits.

In de volgende alinea's wordt het bestaande instrumentarium nader toegelicht.

Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen

De Key heeft in 2010 middels jaarplannen per bedrijfs onderdeel en de begroting haar doelstellingen voor het komend jaar vastgelegd. De risico's die mogelijk invloed hebben op de realisatie van de doelstellingen worden vastgelegd in voortgangsrapportages per bedrijfs onderdeel aan de directie van De Key. In 2010 is bij de tweede kwartaalrapportage een overzicht gegeven van de voortgang van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Deze rapportage is besproken met de Raad van Commissarissen.

De risico's die van invloed zijn op het realiseren van de financiële doelstellingen zijn een vast onderdeel van de kwartaalrapportage. Deze rapportage heeft een vaste structuur. Op deze wijze kan De Key haar verwachte financiële resultaten monitoren ten opzichte van de begroting en de geplande activiteiten. De volgende onderwerpen komen aan bod:

- De realisatie van het jaarresultaat, waarbij tevens wordt aangegeven wat het effect is op de prognose van het jaarresultaat;
- risicoparagraaf;
- prognose van de kasstromen, waarbij het effect op de liquiditeit wordt toegelicht;
- ontwikkeling van de treasuryportefeuille en de financieringsruimte;
- toelichting op de verbindingen van De Key, waarbij onder andere de ontwikkeling van het deelnemingresultaat wordt toegelicht;
- overzicht van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- ontwikkeling van de vastgoedportefeuille;
- ontwikkeling van organisatie, waaronder het verloop van de formatie.

Integriteitcode en klokkenluidersregeling

Het integriteitbeleid is in 2010 geactualiseerd. Hiertoe hebben onder andere gesprekken plaatsgevonden met de commissarissen die dit onderwerp als specifiek aandachtsgebied hebben. In februari 2011 is het beleid, inclusief bijlagen, besproken in de Raad van Commissarissen. Gedragscode 'Zo Werkt het bij De Key' is door De Key op haar website geplaatst, evenals de klokkenluidersregeling.

Kwaliteitszorg en zelfevaluatie

De Key laat per kwartaal onderzoek doen naar klanttevredenheid door een extern bureau. De uitkomsten van dit onderzoek zijn een terugkerend onderdeel van de kwartaalrapportage aan de Raad van Commissarissen. Daarnaast analyseert De Key financieel haar resultaten via de Woonbench en Corporatie in Perspectief. De resultaten uit deze benchmark-onderzoeken zijn in 2010 in de directie besproken. Deze benchmark-onderzoeken vormen een onderdeel van het normenkader, dat is gehanteerd bij het opstellen van de (meerjaren-) begroting. De Key heeft in 2010 voor haar vestiging Zandvoort meegedaan aan het KWH-huurlabel en dit label in 2011 behaald (zie ook hoofdstuk 10).

Handleidingen en procedures

De Key heeft een informatieoverzicht opgesteld voor haar verbindingen, waarin zowel de benodigde informatie als haar waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Hiermee heeft De Key haar financiële verslaggevingregels gecommuniceerd met haar verbindingen. In het kader van de jaarrekening zijn intern notities geschreven over de reikwijdte van de consolidatiekring en het verantwoorden van aanloopverliezen. Ten behoeve van het waarborgen van de juiste registratie van gegevens in de administratie zijn diverse instructies aanwezig binnen De Key (o.a. coderingsinstructie onderhoud, bevoegdheden, procesbeschrijvingen).

In 2010 is gewerkt aan:

- Invoeren nieuwe procedures mandatering en fiatting;
- kaderbrief en begrotingsproces 2011 volgens nieuwe BPC cyclus;
- invoeren nieuwe procedures besluitvorming projecten en investeringen;
- invoeren nieuwe statuten voor: Treasury, Verbindingen en Investerings.

Periodieke monitoring en rapportering

In 2010 is via de volgende rapportages invulling gegeven aan de periodieke monitoring en rapportering:

- (Meerjaren)Begroting 2011 (-2014);
- kwartaalrapportages (rapportage op concernniveau);
- projectrapportage (investerings op concernniveau);
- treasuryrapportage (rapportage op concernniveau);
- organisatie rapportage (fte, ziekteverzuim);
- rapportage per bedrijfsonderdeel.

Daarnaast heeft De Key gedurende 2010 via intranet de leidinggevenden in staat gesteld om dagelijks de afdelingskosten te kunnen volgen in plaats van via de bovenstaande rapportages. Deze beleidslijn zal de komende jaren nader worden uitgewerkt voor andere kostensoorten.

Onderzoeken

Deloitte Real Estate Advisory heeft in 2009 en 2010 een aantal bijzondere projecten en aankopen doorgelicht op risico en resultaat. Op grond van de in deze onderzoeken geconstateerde onregelmatigheden en vermeende mogelijke fraude, is Deloitte Forensic & Dispute Services in december 2009 door de Raad van Commissarissen de opdracht verstrekt tot het uitvoeren van forensisch onderzoek naar deze projecten. Alle onderzoeken zijn inmiddels afgerond.





20

De Key in vogelvlucht

Positie

De Key is een Amsterdamse woningcorporatie met haar kernbezit in Amsterdam, Diemen en Zandvoort. Maar De Key heeft ook bezit in De Bilt en Hillegom. Daarnaast is De Key als ontwikkelaar actief in Almere, Haarlem, Nieuwegein en Den Haag.

De Key bezit ruim 34.000 verhuureenheden en heeft daarnaast nog bijna 4.000 eenheden in beheer. Daartoe behoren woningen, kamers en speciale woningen voor studenten, panden voor woongroepen, ateliers, winkels en andere bedrijfsruimten, garageboxen en parkeer garages. De verhuureenheden bevinden zich in nagenoeg alle delen van Amsterdam, Diemen en Zandvoort. In Amsterdam heeft De Key een marktaandeel van 13% binnen de sociale huursector. In Zandvoort is De Key de enige corporatie.

Het verhuren, onderhouden, renoveren en ontwikkelen van huur- en koopwoningen, met nadruk op het sociale segment zijn onze belangrijkste taken. Daarbij zijn studenten en ouderen onze speciale aandachtsgroepen. Projectontwikkelaar De Principaal is onderdeel van Woonstichting De Key. De Principaal ontwikkelt nieuwbouw en realiseert renovatieprojecten. De Key zet kennis en kapitaal in voor de samenhang en de leefbaarheid in de stad. Als maatschappelijke organisatie met een stevige basis in vastgoed vinden wij onze inspiratie bij de mensen voor wie en met wie wij werken. Daarbij staan verbondenheid, maatschappelijk belang en een sociaal gezicht centraal. Niet de regels van wet of winst bepalen ons handelen, maar zaken die echt tellen voor een leefbare buurt. Dat is moeilijk te meten, maar wij werken aan manieren om de resultaten inzichtelijk te maken.

Identiteit corporatie

De afgelopen jaren was de koers van De Key gericht op groei en op verbreding van haar werkveld. Het veranderde economisch klimaat en de maatschappelijke discussie over de positie van woningcorporaties hebben geleid tot een heroverweging van onze strategie. De aanpassing van de strategie is ook ingegeven door de teruglopende verkoop van nieuwbouwwoningen, de waardedaling van onze vastgoedportefeuille, en de noodzaak tot aanvullende afboekingen. De strategie was op expansie gericht, maar sinds eind vorig jaar maakt De Key een pas op de

plaats. We kiezen nu voor consolidatie en meer focus op onze kerntaken: het verhuren, onderhouden en (ver)bouwen van goede en betaalbare woningen voor onze doelgroep.

De nieuwe koers is uitgewerkt in het strategisch beleidsplan 2010-2014 dat in mei 2010 werd goedgekeurd door de directie en in juni vastgesteld door de Raad van Commissarissen. In dit document zijn de nieuwe missie, visie en meerjarendoelen van De Key geformuleerd.

Missie

De Key is een toonaangevende corporatie die op professionele wijze de aan haar toevertrouwde maatschappelijke taak in de Amsterdamse regio vervult.

We voelen ons verbonden met en kennen de behoeftes van onze doelgroep en de wijken waarin wij actief zijn. Daarom beheren en bouwen wij passende woningen in een goede woonomgeving voor nu en in de toekomst. Wij werken daarbij verbindend en ontwikkelend met onze huurders en partners.

Wij bieden een inspirerende werkomgeving voor betrokken medewerkers waar bedrijfsmatig handelen voorop staat en waar ruimte is voor persoonlijke ontwikkeling.

Visie

De Key staat voor goede en betaalbare woningen in prettige buurten in de Amsterdamse regio. Wij richten ons daarbij vooral op mensen die vanwege hun inkomen of om andere redenen niet in staat zijn zelfstandig in hun huisvesting te voorzien. De Key blijft ook in de komende beleidsperiode bijzondere aandacht besteden aan studenten en senioren.

Het perspectief van De Key is gericht op de (middel)lange termijn. Onze voorraad sociale huurwoningen moet op peil worden gehouden, terwijl een belangrijk deel van ons bezit een kwalitatieve verbetering behoeft. Zo kunnen we blijvend voldoen aan de wettelijke eisen en wensen en behoeften van onze bewoners, nu en in de toekomst.

De ambities van De Key reiken echter verder dan een goede woning alleen. Om goed te wonen is immers ook een prettige

woonomgeving van belang. Via een gebiedsgerichte benadering werkt De Key aan de realisatie van waardevolle buurten. Daarbij werken wij samen met bewoners, gemeenten en overige belanghouders. De Key ontwikkelt en verbindt!

De komende beleidsperiode concentreert De Key haar inspanningen en investeringen in haar kerngebied: Amsterdam, Diemen en Zandvoort. Binnen ons kerngebied prioriteren wij wijken en buurten waar wij (toekomstig) substantieel bezit hebben en daarom daadwerkelijk 'het verschil' kunnen maken.

Om onze ambities en doelstellingen te realiseren, investeren wij ook in de kwaliteit van onze organisatie. De komende periode is één van de prioriteiten het op orde krijgen van het huis: het verbeteren van de bedrijfsvoering en bedrijfsprocessen. Om gebiedsgericht werken succesvol te implementeren, is integrale interne samenwerking een voorwaarde.

Om onze taken als woningcorporatie en onze volkshuisvestelijke doelen nu en in de toekomst te kunnen realiseren, is naast een gezonde bedrijfsvoering ook een solide financiële basis noodzakelijk. Het waarborgen van financiële continuïteit is daarbij cruciaal evenals het zekerstellen van de financiering voor onder meer ons investeringsprogramma.

Meerjarendoelen

In het strategisch beleidsplan 2010-2014 staan de volgende meerjarendoelen geformuleerd:

- Wij kennen onze huurders;
- we hebben kwalitatief goed bezit in waardevolle wijken;
- wij willen een sterke corporatie zijn;
- wij zijn en worden gezien als professionele organisatie;
- wij werken gemotiveerd en bedrijfsmatig.

Strategie

Het nieuwe strategisch beleidsplan geeft vorm aan de manier waarop De Key terug gaat naar de kerntaak. Dit betekent een afscheid van beleidsplannen uit het verleden, bewustwording van de noodzaak voor een nieuwe koers en daarmee een ferme wijziging in de ambities en bedrijfsvoering ten opzichte van voorgaande jaren.

Doelen 2010

In 2010 lag de nadruk vooral op ombuigingsdoelen voor de organisatie. De volgende jaardoelstellingen werden gerealiseerd:

• Nieuwe strategische koers

- *Ontwikkelen en implementeren van een nieuwe beleids-, planning- en controlcyclus;*
- *ontwikkelen van een nieuwe strategie met missie en langetermijndoelen.*

• Beheersing en control

- *Afronden forensisch traject;*
- *invoeren nieuwe procedures mandatering en flattering*
- *kaderbrief en begrotingsproces;*

- *invoeren nieuwe procedures besluitvorming projecten en investeringen (instelling van een investeringscomité);*
- *invoering nieuwe statuten voor treasury, verbindingen en investeringen.*

• Organisatie

- *Opheffen bedrijfs onderdeel Maatschappelijke Ontwikkeling*
- *evaluatie beoordelingscyclus De Key;*
- *benoemen nieuwe directeur Wonen en Onderhoud;*
- *ontwikkelen blauwdruk organisatie Wonen en Onderhoud;*
- *aanscherpen organisatie De Principaal op basis van nieuwe handboek (her)ontwikkeling.*

• Financiën

- *Vernieuwde treasury-rapportage inclusief liquiditeitsprognoses;*
- *verhogen kwaliteit basisadministratie;*
- *verder ontwikkelen maandelijkse rapportages voor budgetverantwoordelijken;*
- *opstellen risicomangementsysteem.*

Kwaliteit en samenstelling portefeuille

Omvang en ontwikkeling

De Key staat voor een dynamische ontwikkeling van de stad. De ontwikkeling van de vastgoedportefeuille levert hieraan een bijdrage. Er zijn in 2010 meer woningen uit de bestaande voorraad verkocht dan in 2009. Dit komt voornamelijk door het besluit om meer woningen te gaan verkopen.

In totaal bestaat de exploitatieportefeuille van Woonstichting De Key uit ruim 38.700 verhuureenheden.

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van de verhuureenheden in exploitatie van De Key in Amsterdam, De Bilt, Diemen, Hillegom en Zandvoort. Naast eenheden in exploitatie heeft De Key bezit in transformatie waarvan de exploitatie beëindigd is. De overige mutaties bestaan uit sloop en samenvoegingen. In 2010 is er onder andere het complex De Kiezel met 150 eenheden gesloopt. De Key verkocht in totaal 158 zelfstandige eenheden waarvan 154 in Amsterdam en 4 in Zandvoort. De exploitatie portefeuille is in 2010 per saldo toegenomen met 616 eenheden. Het aantal bedrijfsruimten is per saldo toegenomen met 72 en het aantal parkeergelegenheden is per saldo toegenomen met 113 eenheden.

Kwaliteit van de voorraad

De kwaliteit van de woningvoorraad wordt in belangrijke mate bepaald door het onderhoudsbeleid.

Conditiemetingen en technische meerjarenplanningen (TMP's)

De Key werkt op basis van conditiegestuurd onderhoud. In 2010 is een kwaliteitsslag gemaakt door de TMP's van een groot aantal complexen te optimaliseren. Hiervoor zijn de bijbehorende conditiemetingen uitgevoerd. In 2011 zullen alle TMP's gereed zijn.

Leveranciers- en contractmanagement

Het uitvoeren van periodieke keuringen en specialistisch onderhoud besteedt De Key uit. Er zijn raamcontracten gesloten voor onderhoud aan liften, automatische deuren, cv's en warmwaterinstallaties.

Professioneel opdrachtgeverschap beperkt zich niet tot het afsluiten van goede contracten, maar betekent ook structurele aandacht voor de kwaliteit van leveranciers. De Key werkt met een vaste pool leveranciers die beoordeeld worden op hun prestaties. Aan de hand daarvan wordt besloten of deze deel blijven uitmaken van de leverancierspool, of dat er gezocht moet worden naar andere partijen.

Tabel 4 Mutaties in de portefeuille in 2010 Woonstichting De Key

	2009		AANKOOP VAN		VERKOOP AAN		Overige mutaties	2010
	Nieuwbouw	Corporaties	Overige	Corporaties	Overige			
Woningen Zelfstandig	25.724	648		11		-158	-27	26.198
Onzelfstandig	4.457	9					-202	4.264
Bedrijfsruimten	1.061	23		37		-1	13	1.133
Parkeren	2.584	49		101		-7	-30	2.697
Eenheden Woonzorg	282						0	282
Overige	157						12	169
Woningen in beheer	3.473	171				-33		3.611
Parkeren in beheer	207							207
Bedrijfsruimten in beheer	150							150
TOTAAL	38.095	900	0	149	0	-199	-234	38.711

Programma's van eisen

De programma's van eisen (PvE's) voor nieuwbouw en transformatie zijn herijkt. De PvE's kennen basiseisen en projecteisen. Een basiseis is een verplichte eis, waarvan niet mag worden afgeweken. Een projecteis is een zeer wenselijke eis, waarvan het projectteam per project kan bepalen of en in hoeverre deze binnen het project te realiseren is.

Onderhoudsactiviteiten in 2010

Planmatig onderhoud

Op het gebied van planmatig onderhoud is in 2010 zeer kritisch gekeken naar de begroting. Op basis van de uitgangspunten van schoon, heel en veilig is het onderhoud uitgevoerd.

Serviceonderhoud

De reparatieverzoeken laten een lichte toename zien als gevolg van de gewijzigde planning van een aantal planmatige onderhoudsactiviteiten.

Mutatieonderhoud

Bij mutatieonderhoud is in 2010 veel strakker gestuurd op budgetten. Daardoor is in vergelijking met voorgaande jaren minder snel overgegaan op het compleet vervangen van onderdelen in de woning. Maatregelen rondom brandveiligheid zijn onverkort uitgevoerd.

Zandvoort

In Zandvoort is groot onderhoud uitgevoerd aan 248 woningen. Het gaat om het aanbrengen van individuele cv en vervangen van keukens. Conform de fusieafspraken zijn in Oud Noord en Zuid 326 woningen op basiskwaliteit gebracht.

Speciale onderhoudsprogramma's

De afgelopen jaren zijn budgetten gereserveerd voor onderhoudsprogramma's om aan de wet- en regelgeving te voldoen en de kwaliteit van het bezit up to date te houden. De belangrijkste daarvan zijn:

- Legionellaprogramma: Bij twintig prioritaire instellingen is De Key verantwoordelijk voor de uitvoering van het legionel-

labeheersplan. De verplichte handelingen worden uitgevoerd door een extern bureau. Bij vijf complexen voert de gebruiker de uitvoering van legionellapreventie zelf uit. In verband met de aansprakelijkheid van De Key controleert het externe bureau hier één keer per jaar of het beheersplan wordt uitgevoerd. Op basis van de risicoanalyse van de overige 62 complexen met collectieve installaties zijn in 42 complexen de installaties aangepast. Bij twintig complexen wordt de installatie in 2011 aangepast;

- Gebruiksvergunningen: In 2010 zijn in veertig complexen werkzaamheden uitgevoerd om te voldoen aan het gebruiksbesluit. Met twee partijen zijn contracten afgesloten voor het totale beheer van deze vergunningen in 66 complexen;
- Risico verhoogde CO-concentraties: In juli 2010 is besloten om in een aantal complexen met een risico op verhoogde CO-concentraties passende maatregelen te treffen. De werkzaamheden, ondermeer het plaatsen van CO-melders, zijn eind 2010 uitgevoerd. Daarnaast hebben installatiebedrijven onderzoek ter plaatse verricht. De resultaten van dat onderzoek zullen in 2011 worden verwerkt in een plan van aanpak voor eventuele structurele maatregelen in de komende jaren.

Nieuwbouw

Met de nieuwe strategische koers is de opbouw van de ontwikkelportefeuille nu primair gericht op de volkshuisvestelijke opgave van De Key en het bijdragen aan de vernieuwing van de woningportefeuille. In de ontwikkeling van nieuwe projecten concentreren wij ons op studentenhuisvesting en kleinschalige projecten met sociale huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen.

De toewijzing van nieuwe vrije sector koopwoningen heeft plaatsgevonden overeenkomstig de 'Spelregels met betrekking tot de toewijzing van nieuwe vrije sector koopwoningen in Amsterdam' d.d. 13 december 2006 en verlengd op 10 februari 2009' tussen de Vereniging Eigen huis en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Opleveringen nieuwbouw in 2010

De Key heeft de afgelopen jaren vooral nieuwbouwprojecten

Tabel 5 Nieuwbouwopleveringen 2010

Opleveringen nieuwbouw	Opgeleverde woningen 2010	Waarvan koop	Waarvan huur	Waarvan sociale huur
Qubic Zeeburg, stadsdeel Oost	335		335	335
T6 Berkenstede, Diemen	11		11	0
DOK 94, stadsdeel Nw West*	94		94	94
Solid 18, stadsdeel Oost	84		84	0
Hogeweg, Zandvoort	19		19	19
Huis van Acht, stadsdeel Oost	8	8		
Touwenterrein, stadsdeel Centrum	15	15		
Blok 62, stadsdeel Oost	96	96		
Groene Lanen 1e fase, Den Haag		24	24	
TOTAAL NIEUWBOUW	686	143	543	448
Waarvan Turnkey	94		94	94

* Het project Dok 94 is turnkey afgenomen van een externe opdrachtgever.

ontwikkeld en in aanbouw genomen in Amsterdam Zuidoost, Nieuw-West en Zeeburg/IJburg (nu stadsdeel Oost). In 2010 zijn in totaal 686 nieuwbouwwoningen opgeleverd; 543 huurwoningen (waarvan 335 tijdelijke studentenwoningen) en 143 koopwoningen. De studentenwoningen zijn gerealiseerd in het project Qubic Zeeburg in het projectgebied Zeeburgereiland. Van de 143 opgeleverde koopwoningen staan er 119 in Amsterdam en 24 in Den Haag. Een groot deel van de Amsterdamse nieuwbouwwoningen is opgeleverd op IJburg (180).

Daarnaast is in Nieuw-West voor Far West het project Masira opgeleverd. Het gaat om 387 woningen, waarvan 171 in de sociale huur en 216 koopwoningen. De Key heeft zes kavels verkocht op Rieteiland Oost. Het totaal aantal verkochte kavels komt daarmee op veertig.

In Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Den Haag is het lastig (ver)nieuwbouwwoningen in de huur- en in de koopsector te realiseren onder de grens van € 200.000 stichtingskosten per woning (inclusief grond). Dit hangt samen met de hoogte van de grondkosten, de bouwkosten en de bijkomende kosten. Bij vernieuwbouw nemen met name de bouw- en bijkomende kosten substantieel toe. Ook worden de hogere kosten veroorzaakt door de keuze voor relatief grote en kwalitatief hoogstaande woningen om zodoende tot meer woningdifferentiatie, doorstroming in de bestaande huurvoorraad en dus gemengde woonmilieus te komen. Echter zijn er enkele (ver)nieuwbouwwoningen die gerealiseerd zijn onder de grens van 200.000 stichtingskosten per woning (inclusief grond), dit betreft voornamelijk containerwoningen.

Studentenhuisvesting

Met de opgeleverde studentenwoningen levert De Key een flinke bijdrage aan het beperken van het grote tekort aan studentenwoningen in Amsterdam. Dit bevestigt de positie van De Key als grootste studentenhuisvester in de stad.

Het project Qubic Zeeburg (335 eenheden) is aanvankelijk gestart en gerealiseerd als een project met tijdelijke eenheden. Deze eenheden voldoen echter wel aan de bouwtechnische voorwaarden voor permanente bouw en inmiddels wordt met de gemeente Amsterdam gezocht naar mogelijkheden om deze eenheden voor een periode van ten minste vijftien jaar op het Zeeburgereiland te laten staan. Het Zeeburgereiland is vanwege de nabijheid van het Science Park Watergraafsmeer en de voorzieningen van de Universiteit van Amsterdam en de Hogeschool van Amsterdam aan de oostzijde van de binnenstad een uitstekende woonlocatie voor studenten. Inmiddels zijn er ook mogelijkheden voor De Key om het aantal studentenwoningen op deze locatie in de komende jaren verder uit te bouwen.

IJburg

De gebiedsontwikkeling van IJburg resulteerde voor De Key in 2010 in de oplevering van 180 woningen. Naast de woningen is in Solid 18 ook het Centrum voor Vrije Tijd (o.a. een overdekte sportvoorziening) en 5.000 m² maatschappelijk vastgoed opgeleverd. De (basis)scholen en sportverenigingen op IJburg maken inmiddels dagelijks gebruik van het Centrum voor Vrije Tijd. Het maatschappelijk vastgoed vindt langzaam maar ge-

staag haar weg naar de doelgroepen. Inmiddels hebben de kerk, IJburg Theatraal en diverse organisaties voor kinderopvang en naschoolse activiteiten er hun intrek genomen.

Sturing op de projectenportefeuille

Voor een aantal koopprojecten buiten Amsterdam en Zandvoort konden de verplichtingen van De Key in 2010 verder worden beperkt. Zo is met Heijmans Vastgoed overeengekomen dat zij het project Nieuw Vreeswijk in Nieuwegein overnemen en afronden. Het laatste deelproject daarvan (Kop van de Waterhof met 69 appartementen) is inmiddels in aanbouw. Tweederde van dit aantal woningen wordt gerealiseerd in de middeldure huur en wordt afgenomen door Syntus Achmea. Met InHolland is overeen gekomen dat een tweede grondaankoop aan het Bergwijkpark in Diemen komt te vervallen. In andere projecten zijn de stedenbouwkundige en/of programmatische randvoorwaarden aangepast aan onze volkshuisvestelijke doelstelling.

Nieuwbouw in aanbouw 2010

Het aantal eerste palen in 2010 weerspiegelt de malaise op de (koop)woningmarkt. Toch kon een aantal projecten in aanbouw worden genomen. Dit geldt voor de tweede deelfase in Wateringse Veld Den Haag, het project 9-deuren aan de Derde Oosterparkstraat in Amsterdam, de eerste deelfase van het project DeoNeo in Haarlem en Alverna Villa I in Aerdenhout. In 2010 waren in Amsterdam reeds in aanbouw de projecten Blok 64 IJburg (koop), Stramanweg/Fraijlemaborg, Kameleon en De Keyzer (huur).

Tabel 6 Nieuwbouw in aanbouw 2010

Projectnaam	Aantal woningen	Waarvan huur	Waarvan koop
<i>Reeds in uitvoering in 2010</i>			
Blok 64, stadsdeel Oost	45		45
Kameleon, stadsdeel Zuidoost	221	221	
Stramanweg (Fraijlemaborg), stadsdeel Zuidoost *	170	170	
De Keyzer, stadsdeel centrum	69	69	
Totaal	505	460	45
<i>In uitvoering genomen 2010</i>			
9-deuren, stadsdeel Oost	9		9
Deo Neo, Haarlem	15		15
Alverna villa I, Aerdenhout	24	24	
Wateringse veld fase 2, Den Haag	26		26
Totaal	74	24	50
TOTAAL	579	484	95

* Het project Stramanweg wordt turnkey afgenomen van een externe opdrachtgever.

Transformatie

Opleveringen transformatie in 2010

De Key heeft in 2010 154 woningen opgeleverd vanuit transformatieprojecten, waarvan 125 huurwoningen. In tabel 7 is hiervan een overzicht gegeven.

De ontwikkeling van de projecten die in 2010 zijn opgeleverd, begon vaak al jaren eerder. Begin deze eeuw werd vooral gestuurd op het toevoegen van grotere woningen aan de voorraad van De Key. Door samenvoeging van kleine woningen werden woningen voor gezinnen gecreëerd. Doel hiervan was de doorstroming van middeninkomens te bevorderen en middeninkomens voor de stad te behouden. Dit betrof onder meer een aantal verspreide panden in de Binnenstad (VPB) en het project aan de Hoofdweg. Dit laatste project heeft na de restauratie de Rijksmonumentenstatus gekregen.

Ook binnen transformatie worden woningen gerealiseerd voor studentenhuisvesting. Aan de Vierwindendwarsstraat en de 1ste Breeuwerstraat zijn respectievelijk 5 en 23 kamers en woningen opgeleverd en verhuurd aan studenten.

Het maaiveld rond het verzorgingscomplex Berkenstede in Diemen is opgeleverd in 2010 waarmee dit project nu volledig is afgerond.

Transformatieprojecten in voorbereiding en uitvoering

Om de continuïteit in de vernieuwing van de portefeuille te houden, worden er jaarlijks projecten opgestart. In 2010 zijn slechts 19 woningen in aanbouw genomen (Van Noordtstraat). De overige projecten in onderstaande tabel zijn reeds in 2009 gestart.

Verkoop bestaande voorraad

Verkoop van bestaand bezit is om meerdere redenen van belang voor De Key. Het draagt bij aan de differentiatie en doorstroming in het bezit van De Key. Bovendien genereert het financiële middelen om te kunnen blijven investeren in de kwaliteit van de portefeuille. Om de verkoop te bevorderen, heeft De Key twee verkoopbevorderende maatregelen: Verkoop Vrij op Naam en Gedeeld Eigendom. Daarnaast hanteert De Key het concept Kopen met Voorkennis. Hierbij worden kandidaat-kopers geïnformeerd als een woning beschikbaar komt die voldoet aan hun wensen.

In 2010 heeft De Key 154 woningen bij mutatie verkocht, ongeveer gelijk aan de doelstelling. De situatie op de woningmarkt en de lage mutatiegraad maken het echter lastig de doelstelling te realiseren. Om de verkopen op peil te houden, wordt de verkoopvijver met complexen waaruit verkocht kan worden uitgebreid met circa 1.200 woningen.

Tabel 7 Opleveringen Transformatie

Projectnaam	Totaal woningen in project	Oplevering in 2009	Oplevering in 2010	Waarvan huur	Waarvan koop	BOG m ²
Hoofdweg/ J. v. Galenstraat	46	0	35	35	0	371
Manegestraat (VPB)	20	0	20	20	0	0
Dapperbuurt blok 5	22	0	22	22	0	843
Dapperbuurt blok 4	35	26	9	4	5	588
SAN panden	3	0	3	3	0	1.500
Zaandijk/ Zaanstraat	44	27	17	7	10	0
1e Breeuwerstraat (VPB)	25	0	25	25	0	0
4Windendwarsstraat (VPB)	10	0	9	9	0	0
Blaauwlakenblok fase 3*	60	0	14	0	14	0
TOTAAL	265	53	154	125	29	3.302

* In het project Blaauwlakenblok fase 3 zijn in 2010 de eerste woningen opgeleverd.

Omdat dit verspreid liggende panden zijn, zullen de opleveringen nog doorlopen in 2011 en 2012.

Tabel 8 Transformatie in voorbereiding en uitvoering

Project	Aantal	Waarvan koop	Waarvan huur	Doelgroep
Oostzaanstraat	106	38	68	Sociale en vrije sector huur
Sibbelpanden	40	0	40	Sociale en vrije sector huur
Van Noordtstraat	19	0	19	studenten
Nieuwe Kerkstraat	11	0	11	Sociale en vrije sector huur
Blaauwlakenblok	60	21	39	
Louis Davids Carré Zandvoort	48	0	48	Huur
TOTAAL	284	59	225	



11



2



In 2010 zijn er 47 woningen verkocht vanuit de opgeleverde transformatieprojecten en heeft De Key 33 woningen verkocht (in opdracht) van Far West. Het aantal verkochte parkeerplekken/-garages lag in 2010 op 7. Het aantal verkochte woningen in Zandvoort bedroeg 4.

Aankoop, acquisitie en uitruil

De acquisitie van De Key stond in 2010 op een laag pitje. Alleen het project Amstelcampus aan de Wibautstraat in Amsterdam is aan de projectenportefeuille toegevoegd. In eerste instantie betreft dit 154 zelfstandige studentenwoningen met de mogelijkheid uit te breiden tot circa 280 eenheden. Dit project maakt deel uit van de nieuw te bouwen campus van de Hogeschool van Amsterdam en Universiteit van Amsterdam. De start van de eerste fase van dit project (deelproject Boerhaavelaan) staat gepland voor het tweede kwartaal van 2011.

Het turnkey-project Dok 94 is opgeleverd en aangekocht. Dit betreft 94 (reguliere) sociale huurwoningen in Geuzenveld (Nieuw-West). Het aankoopbesluit hiervoor is al in 2007 genomen. In 2010 zijn geen grondaankopen verricht.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Nieuwbouw

Sinds langere tijd is De Key betrokken bij een aantal projecten met particulier opdrachtgeverschap. Met name in Almere heeft De Key belangrijke stappen gezet voor innovatieve oplossingen die betekenis hebben voor de doelgroep van De Key. Het Homeruskwartier geldt als de proeftuin van particulier opdrachtgeverschap in Nederland.

In november 2010 zijn met behulp van de regeling Ik Bouw Betaalbaar Almere (IBBA) de eerste woningen in particulier opdrachtgeverschap in het Homeruskwartier opgeleverd. Deze woningen maken deel uit van de eerste twee velden met in totaal 63 kavels met particuliere opdrachtgevers. Het bijzondere van IBBA-regeling is dat het de onderkant van de woningmarkt ontsluit voor het particuliere opdrachtgeverschap. In veel gevallen horen de bewoners tot de primaire doelgroep omdat zij een inkomen beneden de 33.000 euro hebben. Met de IBBA-regeling

verwerven zij eigendom van dat deel van de woning dat zij op basis van hun jaarinkomen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kunnen lenen. De gemeente Almere en De Key nemen het andere deel via een erfpachtconstructie voor hun rekening. De maandlasten van de bewoner zijn gemiddeld lager dan de huurgrens in de sociale sector. Bewoners die de komende jaren meer gaan verdienen, zijn (notarieel) verplicht een extra deel van de erfpacht af te nemen. Hiermee wordt scheef wonen voorkomen. Het is de verwachting dat de sociale stijging niet tot verhuizingen zal leiden.

Vlak voor het eind van 2010 is het project Corsini Due in aanbouw genomen, eveneens in het Homeruskwartier in Almere. Het gaat om 22 relatief kleine appartementen ontwikkeld in een Collectief van particuliere opdrachtgevers en bestemd voor starters op de woningmarkt.

Transformatie

In 2010 is de Dappere Maurits opgeleverd. Dit is een transformatieproject met collectief particulier opdrachtgeverschap. Het complex was eigendom van De Key en is op cascobasis verkocht aan particulieren. Zij hebben met ondersteuning van De Key hun eigen woning ingedeeld en gerealiseerd. Het casco is door De Key gerenoveerd. De panden aan de Mauritskade dateren van rond 1900. De voorgevels zijn als karakteristieke gevels aangemerkt, wat inhoudt dat de oorspronkelijke gevel gehandhaafd moet worden. Aanvankelijk bestond het blok uit twaalf appartementen, verdeeld over drie beuken en vier verdiepingen. Na de renovatie zijn er vijf appartementen ontstaan, allemaal met een voordeur aan de straat. De oppervlaktes variëren van 85 tot 153 m². De gemiddelde verkoopprijs van het casco lag tussen 32.000 en 44.000 euro. De bewoners investeerden zelf tussen 140.000 en 240.000 euro aan bouwkosten.

Tabel 9 Verkoop 2010 bestaande voorraad en transformatiewoningen

Project	Aantal	Aan huurders De Key		Via kopen met voorkennis
		(von, gedeeld eigendom)	Via von-actie	
Bij mutatie (uitponding)	154	15	78	23
Transformatie (renovatie)	40	5		
Transformatie (sloop-nieuwbouw)*	7			
Aantal woningen	201	20	78	23
<i>Overige verkopen</i>				
De Key Zandvoort	4			
Parkeerplekken	7			
Voor derden (Far West)	33			

* verkoop in de projecten 'Huis van Acht' en '9 Deuren

Vitale wijken

Leefbaarheid

De Key concentreert zich op het gebied van leefbaarheid op schoon, heel, veilig en op prettig samenleven. Belangrijk onderdeel daarbij is de inzet van wijkbeheerders. Zij signaleren problemen vroegtijdig en gaan met bewoners daarover in gesprek. Om onderlinge contacten te bevorderen, organiseren sommige wijkbeheerders koffieochtenden.

In 2010 heeft De Key de samenwerking gezocht met andere corporaties, politie, welzijnsinstellingen en stadsdelen om de leefbaarheid in buurten te vergroten. Dit heeft geresulteerd in kantoren in de buurt, waar wijkbeheerders samen met andere partijen gehuisvest zijn. Het dagelijks contact resulteert in korte lijnen en oplossingsgericht werken.

Naast de sociale inzet op leefbaarheid heeft het realiseren van een meer diverse woningvoorraad de constante aandacht van De Key. In buurten die sterk gedomineerd werden door sociale woningbouw en een eenzijdig samengestelde bevolking, worden woningen al dan niet getransformeerd verkocht. De resultaten hiervan worden nu goed zichtbaar. Uit de leefbaarheidmonitor blijkt dat de leefbaarheid verbetert in de Spaarndammerbuurt waar De Key geïnvesteerd heeft in meer gemengde eigendomsverhoudingen.

De Key faciliteert initiatieven van bewoners, door bijvoorbeeld buurt evenementen te sponsoren. In 2010 heeft De Key 17 buurtfeesten ondersteund voor in totaal € 21.500, 11 culturele festiviteiten (o.a. Iftar en Sinterklaas) ter waarde van € 5.500 en zes festivals (o.a. avondfietsvierdaagse) voor een bedrag van € 7.000.

Wijkwens

De leefbaarheidsprijsvraag Wijkwens, nodigt bewoners uitdrukkelijk uit plannen te maken voor de verbetering van de leefbaarheid in de buurt. In 2010 zijn de initiatieven van de prijswinnaars uit 2009 uitgevoerd (€ 23.000). In het voorjaar zijn de grote portretten van buurtbewoners van eersteprjswinnares Maaïke Hermes onthuld. Bij de Wijkwens 2009 is er contact ontstaan tussen De Key en een groep jongeren van de Oostelijke Eilanden. De jongeren gaven te kennen graag een eigen plek te willen in het gebied. Samen is gewerkt aan een muziekstudio in een bestaand jongerencentrum die in februari 2011 door is geopend.

In Zandvoort zijn meerdere activiteiten georganiseerd. Het doel van deze initiatieven is om in een ontspannen sfeer contact te maken met buurtbewoners waarbij het met elkaar in gesprek gaan in het vervolg makkelijker gaat. De contacten zijn verbeterd, maar het heeft nog niet geleid tot concrete afspraken voor verbetering van de leefbaarheid. In het vervolg zal De Key deze initiatieven alleen steunen als er ook op de lange termijn leefbaarheidsverbeteringen van worden verwacht.

Portiekportiers

Voor het dagelijks beheer is het belangrijk contact te houden met de jeugd in de complexen. Het blijkt namelijk dat het vooral jongeren zijn die zaken vernielen. In 2010 zijn de portiekportierprojecten doorgezet. Doel hiervan is kinderen bewust te maken van hun woonomgeving. De beheerder leert de jeugd in zijn complex goed kennen en dat maakt het makkelijker met hen in gesprek te gaan over ongewenst gedrag.

Ook in Zandvoort is een portiekportiersproject opgestart. Dit heeft veel positieve reacties en enthousiaste kinderen opgeleverd. Kinderen worden met excursies naar brandweer, politie, strandjutter en boswachter bewust gemaakt van hun eigen omgeving en de invloed die zij daarop hebben. Ouders van kinderen en de kinderen zelf laten al een gedragsverandering zien: beter scheiden van afval, buurtbewoners aanspreken op het weggooien van vuil op straat, verkeerd stallen van fietsen en het schoonhouden van algemene ruimten in hun woongebouw. Daarnaast gaan de kinderen regelmatig onder begeleiding vuilprikken in de wijken.

Gebiedsgericht werken

Buurtteams

De Key gaat steeds meer gebiedsgericht werken. Er zijn buurtteams gevormd bestaande uit medewerkers beheer, verhuur, sociaal beheer en technisch beheer. In 2010 is er meer interne samenwerking in buurtteamverband gerealiseerd met de afdelingen huurincasso en bedrijfsnonroerend goed. Elk kwartaal is er een integraal bedrijfsbreed overleg. Ook extern werd de samenwerking gezocht. De methode van de wijkaanpak is in 2010 verder doorgevoerd, ook buiten de Vogelaarwijken. Zo werkt De Key nauw samen met overige corporaties, lokale overheid en instellingen in tal van buurten.

Zandvoort

In 2010 is een begin gemaakt met het gebiedsgericht werken in Zandvoort. Naar aanleiding van het opgestelde gebiedsplan zijn de medewerkers ingedeeld in wijkteams. Wijkteams zijn uitgerust met een wijkmeester, opzichter en woonconsulent. Zij zijn verantwoordelijk voor het aangaan van duurzame contacten met huurders, het technisch op orde houden en brengen van het woongebouw, en het volbrengen van een goede vruchtbare collegiale samenwerking. De wijkteams zijn eind 2010 begonnen met het inventariseren van complexgegevens als oppervlakte van de woningen, gezinssamenstelling, leeftijden en huren. Deze gegevens worden in 2011 verwerkt in complexbeheerplannen.

Prioriteitsgebieden

De Key heeft een aantal prioriteitsgebieden benoemd. In deze gebieden voert De Key een integrale gebieds- of buurtaanpak uit. Dit betekent dat we hier op sociaal gebied het verschil willen maken door extra leefbaarheidsinspanningen en daarbij de samenwerking met partners opzoeken. Het doel is om deze buurten te versterken en in evenwicht te brengen.

In de volgende paragraaf volgt een greep uit de activiteiten, geordend naar stadsdeel. Veel stadsdelen hadden in 2010 te maken met de gevolgen van de fusie van verschillende stadsdelen. Hierdoor waren zij meer intern gericht. De Key moest vaak investeren in de opbouw van nieuwe netwerken.

Activiteiten per stadsdeel

Stadsdeel West

Begin 2010 hebben de gezamenlijke corporaties alle deelraadsleden uitgenodigd voor een tour langs een aantal gerealiseerde projecten. Hiermee konden we laten zien met welke ideeën de corporaties werken en welke inspanningen zij plegen. Het bleek een goede manier om persoonlijk contact tussen corporatiemedewerkers en raadsleden tot stand te brengen.

In oktober 2010 is het Buurtpunt aan de Spaarndammerstraat geopend van waaruit samenwerking op leefbaarheidsactiviteiten met De Key, stadsdeel en de welzijnsinstelling Dock tot stand is gekomen. Buurtbewoners kunnen de ruimte gebruiken om te vergaderen of activiteiten voor de buurt voor te bereiden. In de Tasmanblokken is een grote opruimactie gehouden in het kader van de veiligheid. Overvolle trappenhuizen belemmeren een vrije vluchtweg in geval van calamiteiten. In juni was er een openingsdag waarbij goederen uit trappenhuizen werden verwijderd. Bewoners konden hun spullen verkopen. De brandweer gaf voorlichting. Daarnaast was er een muzikale omlijsting en gelegenheid om bij te praten met de burens. Het opruimen van de trappenhuizen in het complex liep door tot het eind van het jaar. Ook in het complex Columbusplein is het hele jaar gewerkt aan het toegankelijk houden van trappenhuizen. De opruimactie heeft als neveneffect dat burens van een trappenhuis met elkaar in contact zijn.

In de Gibraltarbuurt is een wijkactiedag georganiseerd met het stadsdeel en de welzijnsorganisatie Buurtparticipatie. Het thema was gezondheid. Er werd informatie gegeven over de ven-

tilatie in de woning, er was een diëtiste, een tandarts, moeders hadden gezond gekookt en er was aandacht voor sport en spel.

Stadsdeel Oost

In Oost zijn voor De Key de Dapperbuurt en IJburg prioriteitsgebieden. Op initiatief van De Key zijn de wijkbeheerders van De Key en Ymere en de buurtregisseurs van de Politie samen in een kantoor in de Dapperbuurt gehuisvest. Als wijkpartners werken zij samen aan een schoon, heel en veilige Dapperbuurt. Door samen te werken vanuit een kantoor midden in de wijk, kunnen zij makkelijker informatie uitwisselen en knelpunten gezamenlijk aanpakken. Daarnaast biedt het kantoor ruimte aan collega's van de diverse partners en bewoners om te overleggen en te gebruiken voor activiteiten. Zo wordt de ruimte multifunctioneel gebruikt en wordt het kantoor meer en meer een ontmoetingsplek in de buurt.

Op initiatief van De Key is vorig jaar gestart met de Voorleesexpress in de Dapperbuurt. Deze voorleeservice is beschikbaar voor kinderen tussen de twee en acht jaar oud die opgroeien in een taalarme omgeving. Wekelijks worden zij op een vaste avond en vast tijdstip opgezocht en voorgelezen door een buurtbewoner die het Nederlands goed beheerst. Zij introduceren het voorleesritueel in gezinnen die dat niet kennen. Zo maken de kinderen kennis met de boekencultuur en worden interetnische contacten tussen diverse Amsterdammers bevorderd. Dit zijn belangrijke elementen voor de integratie en taalbevordering van deze gezinnen en kinderen. Ook wordt onder de studentenhuurders van De Key in de Dapperbuurt geworven voor vrijwilligers. Dit heeft al een aantal studenten opgeleverd die voorlezen bij gezinnen in de buurt.

De Key heeft een ruimte beschikbaar gesteld tegen een maatschappelijke huurprijs voor een huiskamerproject op initiatief van twee actieve bewoners. Deze bewoners hebben financiering geregeld uit het project 'Bewoners aan het stuur'. Het doel van dit project was bewoners meer zeggenschap te geven over de keuze, de financiering en de uitvoering van initiatieven om hun buurt te verbeteren. De ruimte wordt gebruikt voor activiteiten voor en door bewoners, zoals een naaiclubje, fotografiecursus, kinderactiviteiten en de organisatie van een tuindag.

De eerste fase van IJburg is zo goed als klaar en de inspanningen zijn nu gericht op het verbeteren van het woonklimaat. Hieronder verstaan we de manier waarop mensen omgaan met hun woonomgeving en daarin gedeelde normen hanteren. Bewoners blijken over het algemeen heel tevreden, maar het samenwonen in de grootschalige woonblokken blijft een punt van aandacht. De Key levert een actieve bijdrage aan het IJburgberaad, dat bestaat uit een groot aantal maatschappelijke instellingen en bedrijven op IJburg. Gezamenlijk worden problemen op het terrein van parkeren, leegstand in bedrijfsruimten en leefbaarheid aangepakt.

In blok 19 is er intensief contact met zowel huurders als kopers om de leefbaarheid in het complex te verbeteren. Dit heeft onder andere geresulteerd in de aanpak van de entrees en het aanbrengen van een centrale schotel. Het beheer blijft intensief. In blok 17 is een groep bewoners zelf actief met schoonmaakacties met de kinderen uit het blok. De Key ondersteunt deze acties van harte met prikkers en ijsjes toe.

De Key betaalt samen met andere corporaties, verhuurders en stadsdeel de huur van het Productiehuis op IJburg. Hier organiseert welzijnsinstelling Civic activiteiten voor jongeren. Daarnaast levert De Key een bijdrage aan diverse activiteiten, zoals het Spektakel op IJburg en IJburg TV.

In IJburg en het Oostelijk Havengebied zijn ‘schoonmaakhelden’ actief. Dit is een initiatief van het stadsdeel. Schoonmaakhelden zijn leerlingen van scholen in de buurt, die meerdere keren per week een vaste route door de buurt lopen onder begeleiding van een volwassen vrijwilliger. Zij ruimen al het zwerfvuil op dat ze tegenkomen. Ook onze wijkbeheerders begeleiden schoonmaakhelden in en om onze complexen. Het zijn vaak kinderen die in onze complexen wonen. De Key levert een financiële bijdrage van € 4.000 voor de coördinatie van dit project.

Stadsdeel Centrum

De Key investeert in dit stadsdeel meer dan gemiddeld in de leefbaarheid op de Oostelijke Eilanden. De in 2009 ingezette samenwerking met de andere corporaties en het stadsdeel is in 2010 doorgezet. Er is regelmatig overleg tussen de verschillende corporaties over leefbaarheidinitiatieven en er is een kwartaaloverleg tussen het stadsdeel en de corporaties op beleidsniveau.

In 2010 hebben we binnen dit samenwerkingsverband een aantal leefbaarheidacties uitgevoerd. Er is een tweede editie geweest van Boen de Buurt, een schoonmaakactie en wedstrijd voor de jeugd om hen bewust te maken van vuil en vandalisme. In samenwerking met IJsterk is een lesplan ontwikkeld voor de hoogste klassen van de basisschool met als thema de buurt. Op de drie basisscholen in het gebied kregen kinderen les over hun eigen buurt. Doel van deze lessen was kinderen in beeld en tekst hun eigen wijk te laten onderzoeken en ze te laten nadenken over wie er wonen en werken. Het resultaat is te zien op de website jijenjewijk.nl. De samenwerking is zo goed bevallen dat IJsterk is gevraagd ook een lesprogramma te ontwikkelen rondom Boen de Buurt. Ook van de bewoners kregen we veel positieve reacties over de samenwerking.

Onze aandacht gaat ook uit naar een klein gedeelte van de Haarlemmerbuurt. Samen met Ymere, de andere grote eigenaar in de buurt, heeft De Key gesprekken gevoerd met bewoners over het verbeteren van de sfeer en de openbare ruimte. Samen met het stadsdeel komt er een plan van aanpak om de negatieve spiraal te doorbreken. Begin 2011 gaat er een nieuwsbrief met door de bewoners aangeleverde inhoud naar iedereen in de buurt. Ook komt er een feest om de bewoners op een positieve manier met elkaar in contact te brengen.

Stadsdeel Amsterdam-Noord

In dit stadsdeel heeft De Key twee aandachtsgebieden: Buikslotermeer en Vogelbuurt-IJplein. In Buikslotermeer werd duidelijk dat het nodige moet gebeuren aan het onderhoud van onze complexen, maar ook op het gebied van leefbaarheid en sociale cohesie. Veel energie is gestoken in het betrekken van het stadsdeel bij de problemen in Buikslotermeer. Het stadsdeel heeft voor dit gebied een programmamanager aangesteld voor tien uur per week. In een professionals-overleg komen alle

partijen die werkzaam zijn in dit gebied bij elkaar en wordt zo veel mogelijk de samenwerking gezocht.

Er is een workshop georganiseerd over omgaan met overlast door hangjongeren en er zijn diverse gezamenlijke actiedagen gehouden. De Key heeft zelf ook een grote schoonmaakactie van de portieken gehouden en er zijn borden met leefregels opgehangen. De SEV heeft in opdracht van De Key onderzoek gedaan naar de openbare ruimte van de Kleine Wereld in Buikslotermeer.

Stadsdeel Zuidoost

De Key participeert in het programmateam en de stuurgroep Venserpolder om gezamenlijk te komen tot een breed gedragen plan voor het verbeteren van de leefbaarheid. Het programmateam wordt gevormd door alle corporaties en het stadsdeel. De Key besteedt veel aandacht aan de Venserpolder. Gaandeweg is een aantal verbeteringen doorgevoerd waaronder de professionalisering van het gezamenlijke wijkbeheer en het aanbod van de jeugdactiviteiten. Beide projecten zijn door De Key geïnitieerd. In 2010 hebben we deze extra aandacht uitgebreid door het initiëren van een SEV-experiment, het inzetten van blokportiers en het meefinancieren van diverse bewonersinitiatieven (waaronder kunst aan de gevel). Ook heeft het programmateam een aanzet gegeven tot uitbreiding van de beheercapaciteit.

Stadsdeel Zuid

In Zuid concentreert de samenwerking met het stadsdeel zich in de deelname aan het overleg over de aanpak van de Marathonbuurt. Ter bevordering van de leefbaarheid en de sociale cohesie hebben alle corporaties met bezit in Zuid en het stadsdeel een gezamenlijk leefbaarheidsbudget, waarop bewoners aanspraak kunnen doen voor activiteiten. In 2010 is de verdeling van de bijdrage aan dit budget aangepast naar rato van bezit en is de bijdrage van De Key hieraan voor 2011 bijna gehalveerd. De Key is eind 2010 gestopt met het meefinancieren van de website www.buurtportal.nl. Via dit digitale netwerk kunnen bewoners van Zuid informatie uitwisselen over activiteiten in hun wijk. Er werd echter onvoldoende gebruik van gemaakt.

Wijkaanpak

Bos en Lommer/De Baarsjes

De voormalige stadsdelen De Baarsjes en Bos en Lommer zijn in zijn geheel aangewezen als aandachtswijk in het kader van de wijkaanpak. De Key werkt mee aan diverse projecten en bewonersinitiatieven.

De Key heeft het bewonersinitiatief ‘De Baarsjes klinkt beter’ intensief ondersteund. Er waren op het Jan Mäijjenplein diverse workshops voor kinderen en volwassenen. Talenten uit de buurt kregen de kans op te treden op het podium.

In 2010 is de het mobiele project ‘Door de ogen van bewoners’ van start gegaan. Een kunstenaar heeft foto’s van plekken in de buurt gemaakt die zij belangrijk vonden. De foto’s zijn gebundeld in twaalf boekjes voorzien van korte uitspraken van bewoners. De boekjes zijn geplaatst in een tafel die vervolgens door de buurt reist.

Er is voortdurend aandacht voor de Jan Evertsenstraat. In deze





19



14

winkelstraat is leegstand. Er zijn veel (particuliere) eigenaren waardoor een gezamenlijke aanpak complex is.

De begane grond van de Jan Maijenschool is in september verhuurd aan de Meesteropleiding Coupeur. Hier worden coupeurs opgeleid die hun vak op hoog niveau kunnen uitoefenen op ateliers van theatergezelschappen, van couturiers of zich als zelfstandig coupeur kunnen vestigen. De Key heeft de ruimte verhuurd voor een maatschappelijke huurprijs. Contractueel is vastgelegd dat de opleiding zich inzet voor buurtactiviteiten. De opleiding wordt in mei 2011 officieel geopend. De verwachting is dat dit een versterking meebrengt voor de sociaal-economische positie van de buurt.

Het bezit van De Key in Bos en Lommer/De Baarsjes is geconcentreerd in de Gibraltarbuurt. Naast een gezamenlijk georganiseerde wijkactiedag, is er een bijeenkomst geweest om met professionals en bewoners te praten over het gebied rondom het pierenbadje in de buurt. De Key verhuurt tegen een maatschappelijk huur de bedrijfsruimte aan de Solebaystraat aan dansschool Solebay. De dansschool leert kinderen en volwassenen uit de buurt dat bewegen op muziek leuk is en bijdraagt aan een goede gezondheid. De dansschool participeert ook in buurtactiviteiten, zoals de wijkactiedag.

Noord (Vogelbuurt/IJplein)

Dankzij de wijkaanpak is in de wijk een positieve dynamiek ontstaan. Sinds de start van de wijkaanpak nu twee jaar geleden werken de partijen steeds beter samen. De afgesproken acties in het buurtuitvoeringsplan zijn grotendeels succesvol afgerond. Voorbeelden van De Key zijn de aanpak van de privé-tuinen in complex de Punt en de voorbereiding van de pilot-tuinen. Ook was er aandacht voor het bedrijfsronderend goed in het gebied. Er is onderzoek gedaan tot het vestigen van BOOT in ons nieuwe beheerderskantoor. Hierbij leveren studenten via stages een maatschappelijke bijdrage. Er zijn in 2010 diverse activiteiten georganiseerd om bewoners te betrekken bij en te informeren over hun buurt als aandachtswijk, zoals de tuinactiedag en opening van de muziekstraat.

Zuidoost (EGK-Buurt)

De samenwerking met het stadsdeel in de K-buurt vindt plaats in het kader van de wijkaanpak. De bewonerscommissie die eind 2009 is opgericht, heeft met hulp van De Key de Voorlees-express geïntroduceerd. Dit is een buurtgericht voorleesproject. De wijkaanpak in de EGK-buurt is in volle gang en De Key levert hieraan een substantiële bijdrage. Naast de bouw van het winkelcentrum De Kameleon met bovenliggende appartementen en de voorbereiding van een nieuwbouwproject naast de bestaande K-torens, investeert De Key in de bewoners van de EGK-buurt. Sinds 2009 zijn kinderen actief betrokken bij hun buurt als portiekportier. Zo zijn ze mede verantwoordelijk voor het beheer van hun woonomgeving. Ook de steun aan andere initiatieven die bijdragen aan emancipatie en empowerment van de bewoners blijft onverminderd groot. Zo biedt De Key gratis ruimte aan Compubrain, waar huiswerkbegeleiding en computerlessen worden gegeven aan kinderen en volwassenen. De Key stelt ook gratis ruimte beschikbaar aan de voedselbank.

De fitnessruimte in het winkelcentrum Kraaiennest krijgt een korting op de huur. De Key investeert in de K-buurt in veiligheid en preventie. De inzet van camerabewaking en twee fulltime wijkbeheerders draagt bij aan een veilige woonomgeving. In het kader van participatie was De Key nauw betrokken bij de organisatie van meerdere bewonersbijeenkomsten. Deze waren bedoeld om bewoners te informeren en te ondersteunen bij het bedenken van eigen plannen (bewonersinitiatieven) voor de verbetering van hun buurt. Dit leverde nieuwe initiatieven op die deels al in 2010 zijn gerealiseerd en verder in 2011 zullen worden uitgevoerd.

Huisvesten doelgroep

Huurprijsbeleid en prijsontwikkeling

Het huurprijsbeleid van De Key is erop gericht om prijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht te brengen. Bij zelfstandige gereguleerde woningen streeft De Key naar een huurprijs van 100% van de maximale huur op grond van het Woningwaarderingssysteem. Bij onzelfstandige woningen hanteert De Key een prijs die overeenkomt met 90% van de maximale huur. In Zandvoort geldt een streefhuur die per complex varieert. De streefhuur bereiken we door de huur bij mutatie in één keer te harmoniseren. Sinds de invoering van het overheidsbeleid om bij de jaarlijkse vaststelling van het maximale huurstijgingspercentage de inflatie te volgen, is er geen ruimte meer om te differentiëren in huurverhoging.

In de totale voorraad van De Key heeft 91% van de zelfstandige woningen een huur onder de hoge aftoppingsgrens (€ 548). Slechts 3,2% is geliberaliseerd.

In Amsterdam en Diemen wijzigt de samenstelling van de voorraad naar huurklasse nauwelijks: vergeleken met 2007 is slechts 2% opgeschoven van het segment tot € 417 naar het segment € 548 tot € 648. In Zandvoort vindt de harmonisatie naar de streefhuur veel sneller plaats.

Tabel 10 Percentage zelfstandige woningen van De Key naar netto huurprijs per 31 december 2010

	2010
Woningen met een huurprijs tot € 417	58%
Woningen met een huurprijs € 417 - € 548	33%
Woningen met een huurprijs € 548 - € 648	6%
Woningen met een huurprijs boven € 648	3%
TOTAAL	100%

Tabel 11 Percentage zelfstandige woningen van De Key naar netto huurprijs per 31 december 2010 (exclusief Zandvoort)

	2007	2008	2009	2010
Woningen met een huurprijs tot € 417	62%	64%	62%	60%
Woningen met een huurprijs € 417 - € 548	31%	29%	30%	31%
Woningen met een huurprijs € 548 - € 648	4%	4%	5%	6%
Woningen met een huurprijs boven € 648	3%	3%	3%	3%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%

Tabel 12 Percentage zelfstandige woningen van De Key Zandvoort naar netto huurprijs per 31 december 2010

	2007	2008	2009	2010
Woningen met een huurprijs tot € 417	57%	51%	39%	36%
Woningen met een huurprijs € 417 - € 548	39%	43%	52%	53%
Woningen met een huurprijs € 548 - € 648	3%	5%	8%	9%
Woningen met een huurprijs boven € 648	1%	1%	1%	2%
TOTAAL	100%	100%	100%	100%

Jaarlijkse huurverhoging

De Key heeft per 1 juli 2010 een huurverhoging van 1,2% doorgevoerd. Dit is gebaseerd op het rijksbeleid dat is vastgesteld op maximaal het inflatiepercentage van het voorgaande jaar. Ook de maximale huurprijsnorm voor corporaties - dat is de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen - mag niet meer zijn dan 1,2%. Dit percentage biedt geen ruimte voor het aanbrengen van differentiatie. De maximale huurstijging van 1,2% is ook doorgevoerd bij geliberaliseerde woningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Woningen in een transformatietraject en woningen waarover een huurcommissiezaak loopt, krijgen geen huurverhoging. Hierdoor komt de totale huursomstijging voor De Key exclusief Zandvoort per 1 juli 2010 uit op 1,17%. De huursomstijging van onze woningen in Zandvoort bedraagt 1,2%.

In Amsterdam zijn 42 bezwaarschriften tegen de voorgenomen huurverhoging 2010 ingediend. Hiervan is De Key 12 maal in het gelijk gesteld en 2 maal niet. 28 zaken zijn nog onderhanden. Er zijn in Zandvoort geen bezwaren tegen de huurverhoging ingediend.

Toewijzingsbeleid

De Amsterdamse corporaties hebben prestatieafspraken met de gemeente gemaakt. De corporaties waarborgen dat in de periode 2007 - 2010 dat tenminste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep (inkomensgrens conform Besluit beheer sociale huursector), en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Daarbij garanderen zij in absolute aantallen tenminste 26.000 verhurin-

gen aan de primaire doelgroep en tenminste 34.000 woningen aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. In 2010 heeft De Key 85% van het totaal aantal verhuringen (zelfstandige woningen) verhuurd aan de primaire doelgroep. Aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens (€ 38.150) heeft De Key 91% van het totaal aantal verhuringen toegewezen. De afspraken golden voor een periode van 4 jaar. De Key is de aanbiedingsafspraken met de gemeente ruimschoots nagekomen.

De resultaten van De Key over de periode 2007 – 2010 zien er als volgt uit:

Tabel 13 Percentage van het totaal aantal verhuringen van zelfstandige woonruimte, inclusief studenten

	Toewijzing primaire doelgroep	Toewijzing inkomens- tot € 38.150 (voormalige zfg)
2007	71%	86%
2008	69%	84%
2009	77%	89%
2010	85%	91%
2007 t/m 2010	76%	88%

Kamers en woningen voor studenten worden voor 98% toegevoerd via StudentenWoningWeb. De overige 2% gebeurt op voordracht van bewoners (coöptatierecht). Kamers en woningen voor studenten zijn niet woonvergunningplichtig. Studenten moeten voldoen aan de voorwaarden voor

een campuscontract, dat wil zeggen een voltijds dagopleiding volgen aan een onderwijsinstelling voor MBO, HBO of WO in de Amsterdamse stadsregio (ROA-gebied). Het aandeel huurders bij studentenhuysvesting met een campuscontract is eind 2010 82%.

Toewijzingen De Key 2010

Per 1 januari 2011 moeten woningcorporaties 90% van de woningen in de sociale huur (huurprijs tot € 652,52) verhuren aan huishoudens met een verzamelinkomen tot en met 33.614 euro. Op basis van de cijfers van 2010 zal De Key deze norm in 2011 naar alle waarschijnlijkheid behalen. Verhuringen in het kader van studentenhuysvesting en de short stay facilities voor internationale studenten dragen daar aan bij.

Aantal verhuringen 2010

Het aantal verhuringen in de reguliere sociale verhuur was 1.699. Dat is lager dan het jaar ervoor. In 2009 was het aantal verhuringen 1.849.

Tabel 15 Aantal verhuringen 2010

Sociale verhuur	1.699
Studentenhuysvesting	
Binnenlandse studenten	2.051
Buitenlandse studenten (SSF)	2.994
Vrije sector	174
Parkeren	524
TOTAAL	7.442

Tabel 14 Toewijzingen 2010 Amsterdam en Diemen

1-persoon		Huur			Totaal
		≤ 357,36	357,37 - 511,50	> 511,51	
< 65	< € 21.450	74	376	61	511
	≥ € 21.450	4	71	31	106
> 65 jaar	< € 20.200	0	31	22	53
	≥ € 20.200	0	5	3	8
Subtotaal		78	483	117	678
2-persoonen		Huur			Totaal
		≤ 357,36	357,37 - 511,50	> 511,51	
< 65	< € 29.125	2	100	38	140
	≥ € 29.125	1	8	19	28
> 65 jaar	< € 27.575	0	13	8	21
	≥ € 27.575	0	4	2	6
Subtotaal		3	125	67	195
>= 3-persoonen		Huur			Totaal
		≤ 357,36	357,37 - 548,18	> 548,18	
< 65	< € 29.125	2	54	112	168
	≥ € 29.125	0	10	41	51
> 65 jaar	< € 27.575	0	1	8	9
	≥ € 27.575	0	0	1	1
Subtotaal		2	65	162	229
	Onbekend	5	5	5	15
TOTAAL		88	678	351	1.117

Bron: WoningNet

Tabel 16 Toewijzingen 2010 Zandvoort

		Huur	Huur	Huur	Totaal
		<= 357,36	357,37 - 511,50	> 511,51	
1-persoon					
< 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-persoenen					
< 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-persoenen					
< 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 tijds kader. 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 studenten-eenheden 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 doorexplotatie 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 Spaarnammerbuurt. Door het aanbrengen van een centrale entree met lift en een galerij aan de achterzijde worden 47 woningen levensloopbestendig gemaakt.

Zorglandgoederen Landlust en Klarenbeek

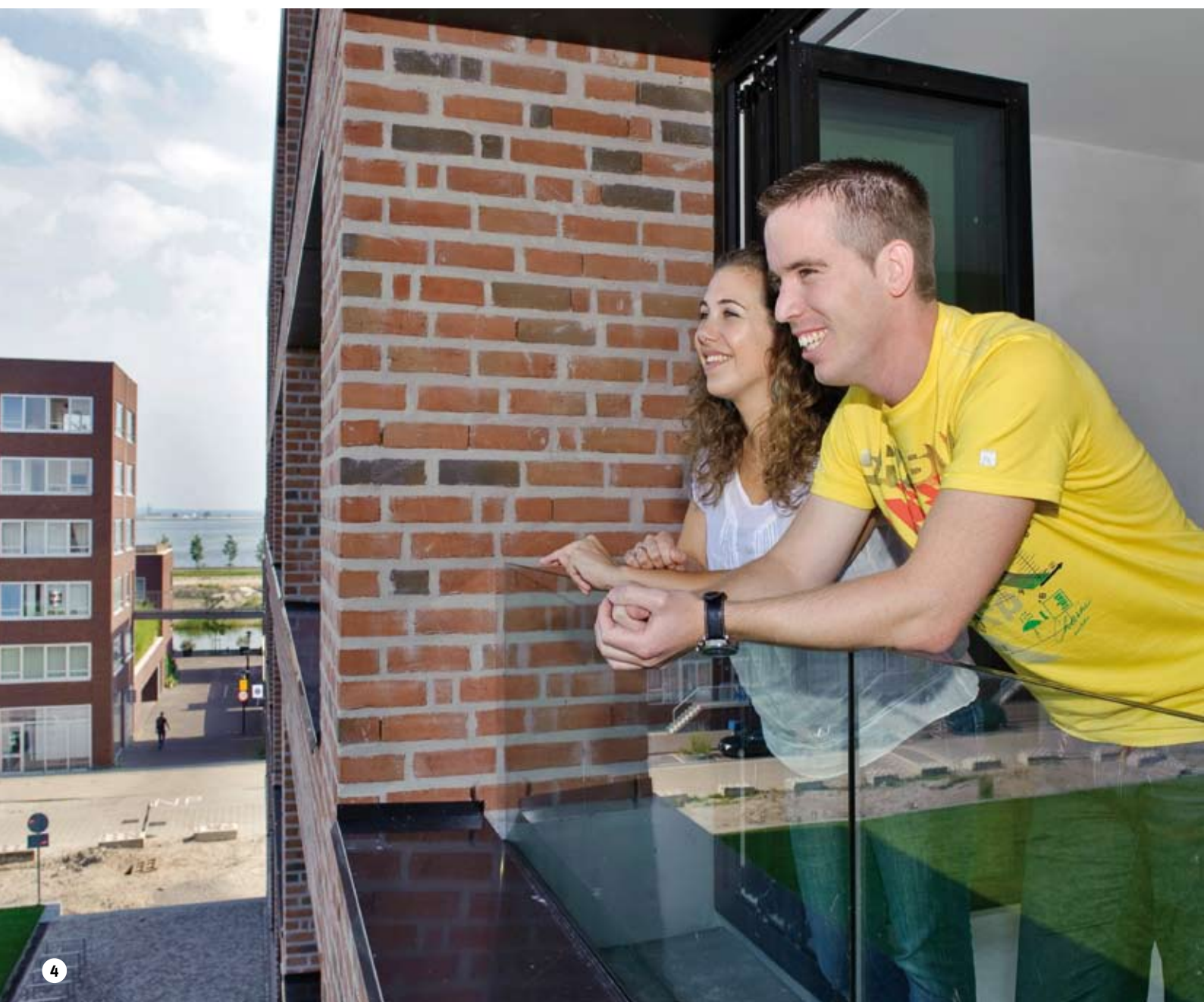
In 2010 zijn de contracten getekend met zorginstelling Cordaan voor de stadslandgoederen Klarenbeek aan de Amstel en Landlust te Diemen. Nadat De Key de gebouwen gerenoveerd en gerestaureerd heeft en de erven zijn heringericht, gaat Cordaan op de landgoederen dagbestedingactiviteiten bieden. Hierbij 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



Aanpak woonfraude en extreme overlast

Woonfraude

Woonfraude Amsterdam

De Key investeert veel in de aanpak van woonfraude en extreme overlast. Op dit gebied zijn in 2010 goede resultaten behaald. Tevens is het jaar 2010 benut voor verdere uitwerking van de projectmatige aanpak van woonfraude en kaderstelling overlast.

In 2010 heeft De Key structureel ieder kwartaal een onderhuurproject uitgevoerd. Hierbij pakken de casemanagers gedurende twee weken alle openstaande woonfraudedossiers op. Gebleken is dat deze gestructureerde aanpak het meeste resultaat geeft. Toch zijn de resultaten iets achtergebleven bij de verwachtingen. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de meest duidelijke zaken van woonfraude over het algemeen opgelost zijn. De

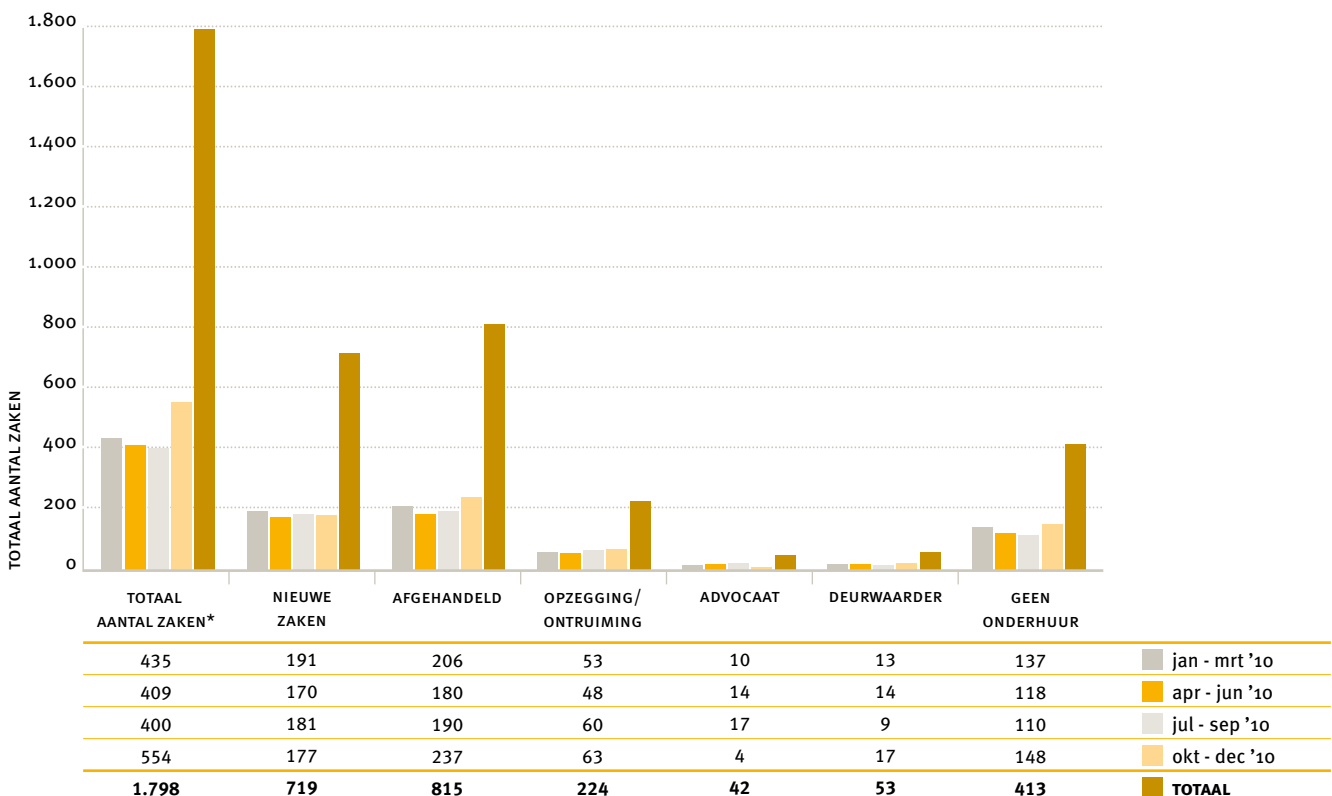
lastig bewijsbare woonfraudezaken blijven over. Daarbij wordt de pleger van woonfraude steeds slimmer. Om die zaken opgelost te krijgen, is eigenlijk een andere, zeer arbeidsintensieve, aanpak vereist.

Tabel 21 Woonfraudezaken

	2008	2009	2010
Totaal aantal zaken	1.813	1.812	1.798
Nieuwe zaken	676	794	719
Huuropzeggingen	264	239	224

Het totaal aantal lopende woonfraudezaken is iets afgenomen ten opzichte van de vorige jaren. Maar de percentages laten zien dat woonfraude nog steeds in belangrijke mate bestaat. Het totaal van 1.798 zaken beslaat ruim 5% van de 34.000 vhe's

Figuur 1 Woonfraude 2010



* inclusief studentenhuysvesting

van De Key. Het resultaat van 224 huuropzeggingen is 12,5% van deze 1.798 zaken. In 413 zaken – 23% van het totaal aantal zaken – blijkt geen sprake te zijn van onderhuur. De resterende 77% wordt actief verder onderzocht. Doel is om de woningen weer vrij te krijgen voor de woningmarkt. In Zandvoort lopen 8 woonfraudezaken.

Zoeklicht

De Key werkt actief mee met het gemeentelijke Bureau Zoeklicht en de gemeentelijke handhaving op woonfraude door invoering van de Bestuurlijke Boete. Medewerkers van De Key doen mee met diverse acties. Doel is dat publicaties in de media over handhaving van de regels, de actieve aanpak van woonfraude en de hoge boetes een preventieve werking hebben.

Overlast

Tabel 22 Overlastzaken

	2008	2009	2010
Totaal aantal zaken	1372	1622	1794
Nieuwe zaken	652	726	684
Afgehandelde zaken	720	642	799

De trend van toename van het aantal overlastzaken heeft zich in 2010 licht doorgezet.

Procentueel betreft het totaal aantal zaken in 2010 ruim 5% van het totaal aantal vhe's in Amsterdam. Hierbij is in 20,5% geen sprake van overlast, maar van bureauconflicten. Iets minder

dan 4% daarvan kwam in aanmerking voor doorverwijzing naar buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling bemiddelt bij bureauconflicten en is een initiatief van de Amsterdamse Woningcorporaties, de Gemeente Amsterdam, Amsterdamse stadsdelen en de Politie Amsterdam.

In Zandvoort speelden in 2010 65 overlastzaken, waarvan 21 door Buurtbemiddeling zijn opgepakt. Buurtbemiddeling wordt gefinancierd en geïnitieerd door de gemeente Zandvoort, politie Kennemerland en De Key Zandvoort.

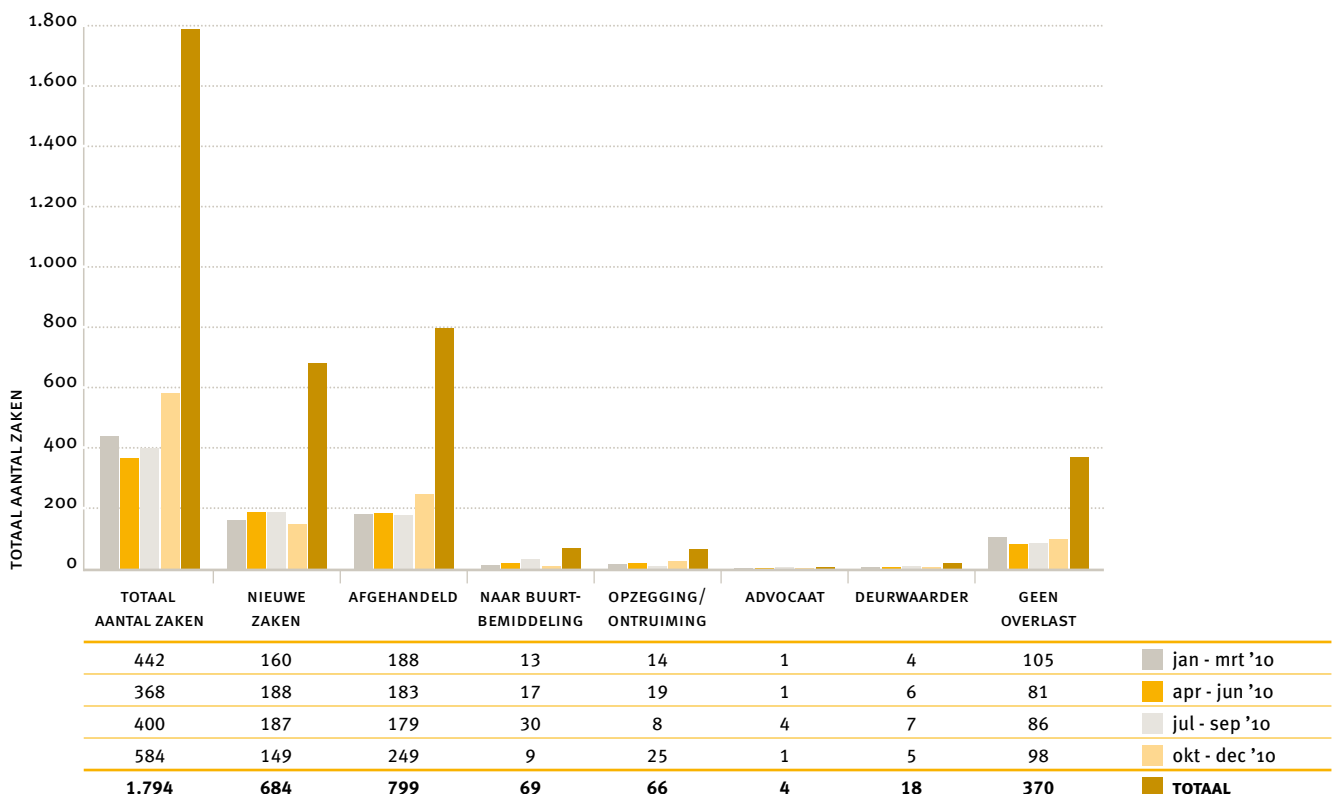
Huurachterstanden en schuldhulpverlening

Het incassobeleid van De Key is erop gericht zo snel mogelijk contact te leggen met huurders met een betalingsachterstand om tot een oplossing te komen. Deze arbeidsintensieve werkwijze heeft resultaat. De achterstanden zijn beduidend lager en probleemsituaties zijn sneller te lokaliseren. Het uit handen geven van een vordering aan de deurwaarder is niet meer vanzelfsprekend. Medewerkers zoeken met meer creativiteit naar oplossingen en zijn beter in staat problemen te onderkennen.

Achterstandspercentage

In oktober 2010 is De Key overgegaan op Wocas4all als primair ICT-systeem. Deze overgang heeft ertoe geleid dat van eind oktober tot eind december geen correcte achterstandlijsten konden worden gemaakt. Hierdoor konden huurders met achterstand in deze periode niet worden aangemaand. Dit heeft erin geresulteerd dat het achterstandspercentage eind december

Figuur 2 Extreme overlast Amsterdam



hoger lag dan normaal. Het eerste deel van het jaar (tot en met september) waren de resultaten met 0,97% bijna conform de doelstelling van 0,95%. Eind december is het achterstandpercentage door al eerder genoemde redenen (tijdelijk) uitgekomen op 1,34%. In Zandvoort bedroeg het percentage 1,64%.

Ontruimingen

Aanpak van woonfraude, bestrijding van extreme overlast en huurschuld kunnen uiteindelijk leiden tot ontruiming van een woning. Soms gaat het ook om een combinatie van factoren. De Key stelt zich tot doel het aantal ontruimingen omlaag te brengen. In 2010 is het aantal ontruimingen in totaal uitgekomen op 119. Dat is flink lager dan het jaar ervoor. In Zandvoort zijn 2 woningen als gevolg van overlast ontruimd.

Tabel 23 Ontruimingen 2010

Overlast	9
Overlast/huurschuld	4
Onrechtmatige bewoning	18
Onrechtmatige bewoning/huurschuld	9
VOW	5
Huurschuld	57
Parkeerplek	11
Onrechtmat./onderhuur/huurschuld	1
BOG	5
TOTAAL	119

Tabel 24 Ontruimingen 2007 - 2010

	2007	2008	2009	2010
Ontruimingen	46	143	147	119

Overleg en samenwerking

Prestatieafspraken met gemeenten

Amsterdam

De afspraken met de gemeente Amsterdam zijn vastgelegd in Bouwen aan de Stad 2007-2010. Belangrijkste thema's zijn aanbiedingsafspraken, het verkoopconvenant en de ongedeelde stad. In de betreffende paragrafen van dit volkshuisvestingsverslag wordt daar nader op ingegaan. In 2010 zijn de overleggen en onderhandelingen gestart voor de totstandkoming voor de beleidsovereenkomst tussen de corporaties en de gemeente Amsterdam voor de periode 2011-2014; Bouwen aan de Stad II. De gesprekken en onderhandelingen stonden in het teken van de financiële crisis die zowel bij de corporaties als de gemeente aan de orde is. Eind 2010 kwamen de contouren van de nieuwe beleidsovereenkomst scherper in beeld.

Het jaarlijkse gesprek tussen De Key en de gemeentelijke dienst Wonen Zorg en Samenleven had in 2010 meer een algemeen dan een taakinhoudelijk karakter. Dit kwam mede door de bestuurswisseling bij De Key, de koerswijziging en de financiële situatie.

In juni 2010 kreeg de nieuwe stadsdeelindeling zijn beslag. De dertien stadsdelen zijn teruggebracht tot zeven: Centrum, Zuid, Nieuw-West, West, Oost, Noord en Zuidoost. Dit maakt de overleggen en afspraken tussen De Key en de lokale overheid overzichtelijker. In 2010 heeft de nieuwe indeling niet geleid tot veranderingen in de afspraken met de stadsdelen over bouwprojecten, verkoop uit de bestaande voorraad en leefbaarheid.

Het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen loopt van 2008 tot 2016. In de periode 1998 - 2010 zijn in totaal 14.006 woningen verkocht door de Amsterdamse corporaties. Over alle stadsdelen rest nog een verkoopruimte van 14.569 woningen.

Diemen

De prestatieafspraken tussen De Key en de gemeente Diemen beslaan de periode 2008 tot 2012. De belangrijkste thema's van de prestatieafspraken zijn wonen, leefbaarheid, nieuwbouw/herontwikkeling en woonruimteverdeling. Er zijn afspraken gemaakt over voldoende sociale voorraad, de aanpak van onrechtmatige bewoning en het betrekken van bewoners bij plannen op het gebied van leefbaarheid. In 2010 heeft geen overleg plaats gehad over bijstelling van de prestatieafspraken.

Zandvoort

De prestatieafspraken met de gemeente Zandvoort lopen tot 2012. Ook in 2010 verlopen de afspraken volgens schema. Naast de prestatieafspraken is in 2010 in overleg met de gemeente Zandvoort een pilot gestart om opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen te herpositioneren naar het geliberaliseerde segment. Hiermee wordt beoogd in 2011 de middengroepen te kunnen bedienen. Met de gemeente is afgesproken dat De Key het experiment zal monitoren op verhuurbaarheid en de demografische en sociaal-economische kenmerken van de kandidaten voor dit segment woningen.

Hillegom

De Key is met de gemeente Hillegom in 2006 prestatieafspraken overeengekomen. Deze hebben betrekking op de periode 2007-2010. In hoofdlijnen gaan de afspraken over kernvoorraad en kwaliteit (met name energiebesparing), over het huurbeleid en over geschikte en voldoende huisvesting op het gebied van Wonen en Zorg.

In 2010 is De Key een overleg gestart met de lokale corporatie STEK over de positie van ons bezit in Hillegom. STEK is beheerder van de woningen van De Key in Hillegom. In 2010 is geen overleg gevoerd met de gemeente over eventuele vernieuwing van de prestatieafspraken.

Huurderskoepels

Arcade

Arcade behartigt als overkoepelende huurdersvereniging de belangen van de huurders van De Key in Amsterdam en overlegt met De Key over beleidsvelden die de huurders aangaan. Arcade wordt structureel ondersteund door een adviseur van het Amsterdams Steunpunt Wonen. In december 2010 waren 6.105 huurders lid van Arcade.

De spelregels voor participatie en samenwerking tussen De Key en Arcade zijn vastgelegd in een participatieovereenkomst. De bestaande participatieovereenkomst wordt geactualiseerd. De eerste aanzet hiertoe vond in 2010 plaats. Dit zal in 2011 een vervolg krijgen.

In 2010 was er regelmatig regulier overleg tussen Arcade en de directeur Wonen en Onderhoud van De Key. Naast de participatieovereenkomst kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan de orde: het oprichten van bewonerscommissies, huurverhoging, leefbaarheidsbeleid, verkoopbeleid, huurbeleid, wonen en zorg, duurzaamheid en VvE-beleid. Arcade heeft in 2010 adviezen uitgebracht over de huurverhoging, de vrijesectorhuur, het strategisch beleidsplan en woningruil.

Arcade heeft in 2010 een financiële bijdrage van De Key ontvangen van 144.000 euro. Huurders betalen een (vrijwillige) bijdrage aan Arcade.

Met het nieuw aangetreden bestuur van Arcade is verder gewerkt aan het vergroten van wederzijds vertrouwen en transparantie.

Zandvoortse Huurdersvereniging (ZVH)

ZVH is de belangenbehartiger van de huurders in Zandvoort. ZVH heeft geen kans gezien om goede bestuurders aan te trekken om de vacatures in het bestuur te vervullen.

Gedurende het jaar 2010 heeft ZVH een aantal beleidstukken van De Key ter advies gekregen. Het betrof het beleid voor vrijesectorwoningen en het nieuwe strategisch beleidsplan. ZVH interpreteerde deze documenten en berichtte hierover in hun infobulletin. Tevens stelde ZVH het vertrouwelijke nieuwe strategisch beleidsplan op onderdelen naar eigen interpretatie via de publiciteit aan de kaak. Deze werkwijze van ZVH werkte niet bevorderlijk in de relatie tussen De Key en ZVH.

Er zijn twee bemiddelingspogingen gedaan, op persoonlijke titel door twee bestuursleden van de Raad van Advies EMM. Helaas is het ook hen niet gelukt om de samenwerking tussen De Key en ZVH te herstellen. In januari 2011 heeft De Key, na een overleg met Arcade, besloten de samenwerkingsovereenkomst met ZVH te ontbinden. Huurders in Zandvoort blijven wel vertegenwoordigd: in het bestuur van Arcade komen twee nieuwe leden afkomstig uit Zandvoort. Om te komen tot twee nieuwe bestuurders uit Zandvoort is door Arcade ondersteuning gevraagd aan de Woonbond. Er zal een traject worden opgestart om huurders te interesseren voor een bestuursfunctie. Zo blijft de lokale verankering van Zandvoort ook in de huurdersvertegenwoordiging gewaarborgd.

Bewonersparticipatie

Beleid

In 2010 is een begin gemaakt met het opstellen van een participatiebeleid wat in 2011 zal worden uitgewerkt en vastgesteld. Participatie zien we dan ook altijd als maatwerk specifiek afgestemd op bewoners, buurt, complex en project. De Key daagt bewoners uit en stelt ze in de gelegenheid een bijdrage te leveren. Initiatieven van bewoners zijn van harte welkom en worden waar nodig en mogelijk ondersteund door De Key.

KWH-participatielabel

De kwaliteit van de bewonersparticipatie bij De Key is gemeten

door KWH. Het gaat daarbij voornamelijk om de beleving van bewoners(organisaties) op dit gebied. De Key heeft het KWH-participatielabel niet weten te behouden en in Zandvoort niet weten te halen. Hoewel op de meeste onderwerpen ruim boven het gemiddelde van corporaties is gemeten, valt het resultaat 0,1 punt lager uit dan in 2006. De Key gaat hier de komende jaren verder mee aan de slag.

Bewonersvertegenwoordigingen

In 2010 telde De Key 84 bewonersvertegenwoordigingen op complexniveau: 69 bewonerscommissies, 3 woongroepen, 10 bewonersverenigingen, 1 klankbord en 1 toezichhoudersgroep. In 2009 is extra inzet gepleegd om nieuwe, gemêleerde bewonersvertegenwoordigingen op te richten waarin de vertegenwoordiging een goede afspiegeling is van de bewoners van het complex. De samenwerking met deze nieuwe bewonerscommissies is in 2010 verder uitgebouwd en geïmplementeerd.

Het karakter van deze bewonerscommissies is verschillend. Een aantal commissies treedt op als belangenbehartiger bij renovatieprojecten of de afrekening van de servicekosten. Ook zijn er commissies die zich uitsluitend richten op de leefbaarheid in het eigen complex. Wij kiezen ervoor beide soorten commissies te faciliteren. De keus van de bewoners staat centraal en hun bijdrage is, hoe verschillend ook, van belang.

Met het groeiende aantal VvE's zijn wij op zoek naar de rol die de huurder zou kunnen spelen binnen en VvE. Wij hebben hiermee dit jaar verschillende ervaringen opgedaan. In de VvE Noordkop in de Spaarndammerbuurt is op verzoek van het VvE-bestuur geprobeerd om huurders meer te betrekken bij beslissingen die in de VvE worden genomen. In een eerste bijeenkomst bleek dat er vanuit de huurders weinig belangstelling was. In andere VvE's werken huurders en kopers samen in de tuincommissie of de sociale commissie. Onze ervaring is dat deze samenwerking vaak tot stand komt op basis van persoonlijk contact. De Key wil deze samenwerking graag bevorderen.

In het centrum zijn in 2010 twee nieuwe bewonerscommissies opgericht. Zij houden zich vooral bezig met energiebeperkende maatregelen.

In 2010 is in de Kleine Wereld in Amsterdam Noord een klankbordgroep/ bewonersvertegenwoordiging gevormd van vrouwen die in 2009 hebben meegedaan aan een emancipatietraject. Deze vrouwen zijn aangemoedigd om zich in te zetten voor hun directe leefomgeving.

De woongroep van de Van Heenvlietlaan vierde in 2010 het tienjarig bestaan. De Key heeft ter gelegenheid daarvan een bijdrage gegeven voor het herinrichten van de ontmoetingsruimte.

De Bouwmaatschappij

Vereniging De Bouwmaatschappij is een permanent adviesorgaan van De Key en heeft als taak de maatschappelijke verankering te bewaken. Vanuit deze rol is De Bouwmaatschappij bij uitstek het orgaan dat zich richt op het maatschappelijk ondernemerschap van De Key. De leden zijn afkomstig uit

diverse maatschappelijke geledingen, maar hebben zitting op persoonlijke titel.

In 2010 hebben zeven Algemene Vergaderingen plaatsgevonden. Daarnaast vonden zes overleggen plaats tussen de bestuurder van De Key en het dagelijks bestuur van De Bouwmaatschappij. Op 25 maart 2010 namen de directie van De Key, de Raad van Commissarissen en de leden van De Bouwmaatschappij na het jaarlijks overleg deel aan een excursie naar de Dapperbuurt.

Het jaar 2010 heeft met name in het teken gestaan van de rol die De Bouwmaatschappij heeft in de totale governance-structuur van De Key. Aan deze vraag en de mate van invloed die zij uitoefent op de ontwikkeling beleid en strategie van De Key zijn enkele besloten vergaderingen gewijd.

In 2010 heeft De Bouwmaatschappij twee adviezen uitgebracht, over de Begroting 2010 van De Key en het Strategisch beleidsplan 2010-2014.

Raad van Advies EMM Zandvoort

Raad van Advies EMM houdt zich bezig met het nakomen van de fusieafspraken, de realisatie van onderhouds- en herstructureeringsplannen die in het bidboek zijn beschreven, de toegezegde investeringen en het functioneren van de vestiging. Dat doet de Raad kwalitatief, beleidsmatig en met de focus op de lokale verankering.

De voorzitter heeft tijdens het laatste kwartaaloverleg aangegeven zijn deelname in de Raad te beëindigen. De nieuwe voorzitter is al bekend en komt voort uit het huidige bestuur. De overdracht zal hierdoor soepel verlopen. Er is een nieuw bestuurslid voorgedragen om het bestuur op aantal te houden.

De Raad van Advies heeft ook in 2010 de nodige vragen gesteld ter toetsing van de fusieafspraken en de lokale verankering. Met name over de borging van de lokale verankering in verband met de verhouding ZVH en De Key.

Er zijn vragen gesteld over de invloed van de nieuwe EU-regelgeving en de toename van vandalisme in onze gebouwen en ieder kwartaal zijn de vestigingscijfers doorgenomen.

Stakeholders

In 2010 zijn de activiteiten van het bedrijfs onderdeel Maatschappelijke ontwikkeling afgebouwd. Hierdoor heeft De Key bewust afscheid genomen van eerder opgestarte initiatieven en samenwerkingsverbanden. Omdat studentenhuisvesting een speerpunt van De Key blijft, hebben we onze contacten hierop gericht.

De samenwerking met JINC, een organisatie die ervoor zorgt dat leerlingen op jonge leeftijd kennismaken met het bedrijfsleven, is doorgezet. In 2011 wordt deze samenwerking verder ingevuld. Tevens is samengewerkt met de Academie van de Stad. De Academie van de Stad is een innovatieve, sociale ondernemer, die staat voor leefbare steden met actieve, betrokken burgers. Door studenten actief te laten bijdragen aan maatschappelijke

uitdagingen en hun burgerbewustzijn te versterken, geeft de Academie van de Stad studenten een sleutelrol in de ontwikkeling van de stad. In het kader van deze samenwerking zijn in 2010 geen nieuwe projecten opgestart. In 2011 is dit wel weer het geval.

De Vernieuwde Stad

De Vernieuwde Stad is een platform voor grote, grootstedelijke en maatschappelijk betrokken woningcorporaties met 22 aangesloten corporaties. Samen vertegenwoordigen deze corporaties bijna 30% van de sociale huursector in Nederland. De Vernieuwde Stad heeft een aantal vaste werkgroepen: ordening van de corporatiesector, stedelijke vernieuwing en investeren, prijsbeleid, fiscalisering, grondbeleid, CAO en werkgeverszaken. De Key heeft een actieve rol in de werkgroep Prijsbeleid.

In de aanloop naar het nieuwe kabinet en in het licht van de bezuinigingen op de Rijksbegroting heeft de werkgroep een onderzoek laten uitvoeren naar verschillende betaalbaarheidmodellen in de sociale huursector. Doel van het onderzoek was inzicht te krijgen in de mogelijke consequenties van een andere verdeling van de verantwoordelijkheden tussen Rijk en corporatiesector. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met Aedes en de Woonbond.

Landelijke, regionale en lokale samenwerkingsverbanden

Aedes

De Key is aangesloten bij de landelijke brancheorganisatie Aedes. Door interne bestuurswisselingen speelde De Key in 2010 een minder actieve rol binnen deze koepelvereniging.

ROSV

De Key Zandvoort maakt deel uit van het Regionaal Overleg Sociale Verhuurders (ROSV) samen met Ymere, Brederode, Elan Wonen en Pré Wonen. Regionale zaken als zorg, welzijn en huisvesting voor bovenlokale doelgroepen worden in dit overleg afgestemd. Vanuit het ROSV is de woonruimteverdeling ondergebracht in de stichting Woonservice. De Key Zandvoort heeft zitting in de Raad van Commissarissen van Woonservice.

AFWC

De Key is actief lid van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De Federatie behartigt de belangen van de woningcorporaties in Amsterdam door overleg te voeren met lokale overheden en organisaties en verricht onderzoek naar ontwikkelingen in de Amsterdamse volkshuisvesting. De Key participeert in diverse commissies van de Federatie. In 2010 leverde De Key via verschillende commissies en met name het algemeen bestuur een actieve bijdrage aan de onderhandelingen voor de nieuwe prestatieafspraken Bouwen aan de Stad II.

PWNR

De Key is regionaal actief in het Platform Woningcorporaties





Noordvleugel Randstad (PWNR). In dit platform worden primair thema's besproken waarover regionaal afspraken worden gemaakt met de Stadsregio Amsterdam en Almere. Onderwerpen waarover wordt gesproken zijn de ruimtelijke ordening, beschikbaarheid van bouwlocaties, de bouwproductie en de woonruimteverdeling. Samen bezitten de deelnemende corporaties bijna 250.000 woningen. Het platform wordt ondersteund door Aedes.

Internationale samenwerking

Brasa

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 stichting heeft zich ten doel gesteld om tot en met 2012 naast enkele koopwoningen ook 350 betaalbare huurwoningen te realiseren in Suriname. Daarnaast zal Brasa kennis overdragen ten behoeve van de volkhuysvesting, een voorbeeldfunctie zijn op het gebied van revitalisering van de stad en woningaanbod creëren voor remigranten uit Nederland. Om deze doelen te verwezenlijken heeft Stichting Brasa de Woningstichting Sekrepatu in Paramaribo opgericht naar Nederlands model. Woningstichting Sekrepatu heeft een lokaal bestuur en Stichting Brasa vormt de Raad van Commissarissen.

Inmiddels zijn 186 huurwoningen en 31 koopwoningen opgeleverd. Daarnaast zijn 33 woningen in aanbouw. Verder is in 2010 veel geïnvesteerd in de kennis op het gebied van projectontwikkeling en de implementatie van de administratieve organisatie (uitgevoerd door SG automatisering).

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.

In 2010 heeft een behoorlijke mutatie plaatsgevonden in het personeelsbestand. Er is een nieuwe directeur aangetreden en van de afdelingen projectontwikkeling en bewonerszaken zijn medewerkers vertrokken. Dit heeft tot gevolg dat geïnvesteerde kennis deels verloren is gegaan. Positief is dat Sekrepatu als woningcorporatie een naam heeft opgebouwd en als professionele en betrouwbare partner wordt gezien.

Dienstverlening en duurzaamheid

Kwaliteit dienstverlening

Telefonische enquêtes

De Key is als organisatie continu in beweging. De omgeving verandert, de organisatie verandert en speelt in op ontwikkelingen, met als doel om het werk beter te kunnen doen. Voortdurend de dienstverlening blijven verbeteren is noodzakelijk. Om een vinger aan de pols te houden over de kwaliteit van onze dienstverlening, doet De Key gedurende het hele jaar onderzoek naar de tevredenheid van huurders over onze dienstverlening. De uitkomsten van dit onderzoek houden ons een spiegel voor. Leveren we voldoende kwaliteit en waar zitten de mogelijkheden tot verdere verbetering?

Het onderzoek wordt uitgevoerd door middel van telefonische enquêtes. Het bestaat uit vijf belangrijke onderwerpen en dekt daarmee het hele traject: vanaf het moment dat een huurder een woning vindt, de tijd dat de huurder de woning bewoont, bijvoorbeeld door onderzoek naar uitvoering van reparaties en onderhoud, totdat de huurder de woning heeft verlaten.

Aan ongeveer 5.500 huurders is in 2010 de mening over een of meerdere van deze onderwerpen gevraagd. Over het algemeen scoren we boven de 7, een prima resultaat. We scoren hoog op de vriendelijkheid van onze medewerkers. Daar zijn wij blij mee en we sturen erop om dat zo te houden. Communicatie en informatieverstrekking zijn volgens dit onderzoek voor verbetering vatbaar. Vooral als zaken anders lopen dan gedacht. Huurders willen weten waar ze aan toe zijn. Dit is een terugkerend aandachtspunt en we streven ernaar om dit steeds beter te doen.

Woonbench

De Key neemt deel aan de Woonbench, een benchmark-onderzoek van wooncorporaties. Woonbench biedt individuele resultaten op klantoordeel, medewerkersoordeel, maatschappelijk oordeel (door stakeholders) en financiële en operationele indicatoren. Daarnaast worden deze bouwstenen in de benchmark vergeleken met andere corporaties en worden dwarsverbanden tussen de verschillende bouwstenen gezocht. Dit biedt nieuwe inzichten en mogelijkheden om onze dienstverlening te verbeteren. De uitkomsten uit het Woonbench-onderzoek komen overeen met de uitkomsten uit ons continue onderzoek. Ook uit Woonbench blijkt dat men tevreden is over de klantvriendelijkheid van onze medewerkers, maar minder tevreden

over de communicatie en informatie. Daarnaast is ook de staat van de woning een aandachtspunt wat betreft geluidsisolatie, vochtthuishouding en energieverbruik. De uitkomsten worden in 2011 gepresenteerd waarna de organisatie zich zal buigen over mogelijke verbeteringen.

MQM-kwaliteitslabel

Sinds 2007 is de afdeling Service Onderhoud van De Key drager van het MQM-label. MQM staat voor Maintenance Quality Management, een kwaliteitslabel voor onderhoudsbedrijven en hun aannemers. Het uitgangspunt van het MQM-label is dat er continu aan verbetering van de onderhoudskwaliteit wordt gewerkt. Het MQM-label is gebaseerd op het INK-managementmodel. Dit model wordt al meer dan tien jaar gebruikt in het bedrijfsleven en publieke organisaties omdat het uitermate geschikt is om diagnoses te stellen, verbeteringen in te voeren en de organisatie te besturen.

Om het MQM-label te behouden, is het noodzakelijk permanent te blijven werken aan optimalisatie van de bedrijfsvoering. Jaarlijks vindt er een audit plaats door een externe partij. Er wordt met name beoordeeld op accuratesse, communicatie, bewaking van status, effectiviteit en efficiëntie. In 2010 was de audit in augustus. Aangezien De Key het label al drie jaar heeft, is dit keer de volledige beoordeling opnieuw uitgevoerd. Het resultaat van deze beoordeling was zeer goed. De Key scoort 89% van het maximaal haalbare.

KWH-huurlabel

De Key Zandvoort heeft zijn dienstverlening laten meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) en het KWH-huurlabel is behaald. Het KWH is een landelijke organisatie die de klantgerichtheid bij woningcorporaties in kaart brengt en wil bevorderen. KWH heeft gemeten hoe huurders de dienstverlening van De Key ervaren. Het gehele huurproces werd hierbij doorlopen; vanaf het moment dat een woningzoekende binnenkomt en huurder wordt, tot en met het moment dat hij weer vertrekt en nagenoeg alles wat De Key in die tussentijd aan dienstverlening biedt.

In totaal heeft De Key zich de afgelopen twee jaar op negen onderdelen laten toetsen. Voor de getoetste onderdelen geldt een minimale score van een 7. Behalve voor het onderdeel 'klachtenafhandeling', daar geldt een minimale score van een 6,5. Met het behalen van het KWH-huurlabel blijven wij werken

aan onze dienstverlening. Dit geldt met name voor de onderdelen met de laagste score, namelijk telefonische bereikbaarheid en klachtenafhandeling. In 2011 besteden we hier dan ook extra aandacht aan.

Klachten en geschillen

Klachtenprocedure

De Key heeft een formele procedure voor klachten over dienstverlening: uitingen van onvrede worden gestructureerd geregistreerd en opgelost en er wordt gekeken naar verbeterpunten. Doel is het efficiënt wegnemen van die onvrede en het voorkomen dat klachten uitgroeien tot geschillen.

In 2010 waren er 1.312 klachten. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2009 (759 klachten). De meeste klachten gaan over informatieverstrekking, onvrede over de uitvoering en over de centrale verwarming. De onvrede over de uitvoering betreft verschillende afdelingen en onderwerpen. Klachten over de centrale verwarming gaan vooral over de snelheid waarin klachten worden opgepakt. Er waren 49 klagers die ontevreden waren over onze reactie. Dit is 3,74%, een daling ten opzichte van 2009. Er zijn in 2010 geen klagers naar de rechter gestapt.

Geschillencommissie Amsterdam

In 2010 bestond de geschillencommissie uit de volgende leden:

- Mevrouw mr. Th.A.M. Huizinga-Freitag (voorzitter tot 1 februari 2010);
- mevrouw drs. M.E. van Bodengraven MBA (interim-voorzitter vanaf 1 februari 2010 en voorzitter vanaf 1 juli 2010).

Op voordracht van Arcade:

- Mevrouw drs. M.E. van Bodengraven MBA (tot 1 juli 2010);
- De heer drs. ir. V. Thöne-Kat;
- De heer H. Wolring (vanaf 1 oktober 2010).

Op voordracht van De Key:

- Mevrouw drs. I. Teijmant;
- mevrouw mr. T. 't Hooft.

Behandelde geschillen

Bij de geschillencommissie zijn in 2010 vier geschillen ingediend. In drie zaken is de huurder (deels) in het gelijk gesteld. Het betrof de volgende geschillen:

1. Inzake tijdelijke verhuur, uitspraak januari 2010. De huurder stelde dat De Key ten onrechte woningen in gebruik geeft. Volgens de vigerende wetgeving is dit niet toegestaan. De klacht over het niet volgen van de vigerende wetgeving bij het verhuren van de betreffende woningen is volgens de commissie gegrond;
2. Inzake overlast en woonfraude, uitspraak maart 2010. De huurder stelde dat zij in haar klachten over overlast en woonfraude niet serieus genoeg is genomen door De Key en vraagt De Key om tegen haar buurman op te treden en/of de overlast/onderhuurzaak voor de rechter te brengen. De commissie oordeelt de klacht over de aanpak van woonfraude ongegrond en de klacht over de aanpak van overlast gegrond.

De Key heeft naar aanleiding van deze uitspraak de procedure over de behandeling van overlast nog eens tegen het licht en deze waar nodig verbeterd;

3. Inzake geluidsoverlast, uitspraak september 2010. De huurder was het niet eens met het sluiten van het dossier over geluidsoverlast door De Key. De commissie beoordeelt de klacht als gegrond. De Key onderzoekt op basis van deze en andere klachten over geluidsoverlast de mogelijkheid voor aanschaf van een geluidsmeter, waarmee met metingen de ernst van de geluidsoverlast kan worden bepaald;
4. Geschil over onkostenvergoeding; niet ontvankelijk verklaard.

Geschillencommissie Zandvoort

Zandvoort heeft een regionale Geschillencommissie, samen met corporaties in de regio. De geschillencommissie boog zich in 2010 over de volgende zaken:

1. Een geschil over de vraag wie schilderwerkzaamheden moet uitvoeren: De Key of de huurder. De huurder heeft de zaak ingetrokken;
2. Een geschil waarbij een huurder vindt dat De Key moet zorgen voor andere woonruimte vanwege overlast van de burens. De huurder is in het gelijk gesteld;
3. Een meningsverschil over wie een onderhoudsklacht moet verhelpen, De Key of de huurder. Hierover is nog geen uitspraak binnen;
4. Een zaak uit 2009 waarbij een huurder overlast ervaart van verschillende burens. De huurder is in het gelijk gesteld omdat De Key onvoldoende haar acties tegen de overlast kon aantonen. De huurder krijgt nu meer aandacht en gehoor van De Key.

In Zandvoort zijn in 2010 drie geschillen voorgelegd aan de huurcommissie. Het ging hier om woontechnische zaken waarvoor de huurder huurverlaging vroeg. De zaken hadden te maken met vochtproblemen. In twee gevallen werd de huurder niet in het gelijk gesteld, in één geval is er nog geen uitspraak gedaan.

De huurcommissie deed ook uitspraak in twee zaken uit 2009. Bij een klacht over stankoverlast via de meterkast werd de huurder niet in het gelijk gesteld. De huurcommissie gaf een huurder wel deels gelijk bij een zaak over de servicekosten.

Duurzaamheid

FSC Bouw Award 2010

De Key heeft het FSC-convenant ondertekend. FSC staat voor Forest Stewardship Council (Raad voor Goed Bosbeheer). Bij alle projecten, dus nieuwbouw, renovatie en onderhoudswerkzaamheden, wordt gebruik gemaakt van FSC-hout. Voor printen, kopiëren en enkele redactionele uitgaven gebruiken we FSC-papier. Bij vervanging van houten kantoormeubelen kiezen we voor bureaus en tafels met FSC-hout.

De Key heeft, samen met bouwer Schakel & Schrale, de FSC Bouw Award 2010 gewonnen met het renovatieproject Blaauw-lakenblok. De FSC Bouw Award wordt toegekend aan projecten

waarbij op een onderscheidende manier FSC-gecertificeerd hout is toegepast.

Kwaliteitsslag woningen

De Key brengt stapsgewijs de hele woningvoorraad op een milieuvriendelijker niveau. Daarvoor worden complexen projectmatig onder handen genomen. Daarbij kunnen diverse maatregelen worden genomen, zoals isolatie, HR++ glas, HR ketels en ventilatie.

Energielabel

In Zandvoort is voor alle woningen het energielabel bepaald. Voor de overige woningen geldt dat deze een conceptlabel hebben en dat bij mutatie het definitieve energielabel wordt bepaald. Het certificaat geeft inzicht in de efficiency van energieverbruik in de woning en kan de basis vormen voor beleid en prioriteiten.

Mobiliteitsbeleid

De Key stimuleert medewerkers zo veel mogelijk gebruik te maken van openbaar vervoer of de fiets. Hiervoor heeft De Key bijvoorbeeld een fietsplan. Een aantal medewerkers heeft toch een auto nodig. Voor incidenteel gebruik zijn poolauto's beschikbaar. Nieuwe leaseauto's moeten voorzien zijn van een zuinig energielabel uit categorie A, B of C. Auto's die op diesel rijden, waaronder onze busjes van de onderhoudsafdeling, zijn voorzien van roetfilter.

Duurzaam ontwikkelen

Naast concrete eisen op gebied van beheer, veiligheid, gebruikskwaliteit en flexibiliteit is De Key van mening dat gebouwen hun toekomstwaarde behouden wanneer de belevingswaarde van gebouwen gewaarborgd is. Bij elk nieuwbouwproject wordt daarom ook gekeken naar de relatie die een gebouw heeft tot zijn omgeving. De Key ontwikkelt gebouwen waaruit respect spreekt voor de reeds bestaande gebouwde omgeving. Voor ieder project wordt bovendien een duurzaamheidsambitie vastgesteld. Deze wordt bij de investeringsnotitie meegenomen en vertaald in een ambitie voor een bepaald energielabel.



6



7



22

Organisatie

Organisatiestructuur

Per 31 december 2010 bestond de directie uit:

- De heer H. Pietersma, algemeen directeur – bestuurder a.i.
- Mevrouw drs. H.M.A. van Duin, directeur De Principaal
- Mevrouw A.J. van der Schaft, directeur Wonen en Onderhoud
- De heer drs. R.H.A de Boer, directeur Financiën

Met ingang van 1 januari 2011 is de heer drs. R.C. Haans in dienst getreden als algemeen directeur – bestuurder. De heer De Boer heeft De Key verlaten en zijn functie is niet opnieuw ingevuld. Zijn taken zijn in de portefeuille van de bestuurder opgenomen.

Eind 2010 zijn bij De Key 446 mensen in dienst op een totaal van 410,8 formatieplaatsen. Het ziekteverzuim kwam in 2010 uit op 4,6%. In 2009 lag dit percentage op 4,4% en in 2008 op 4,1%. In het sociaal jaarverslag wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkelingen in 2010, zoals een aantal beleidsontwikkelingen, scholing en opleiding, personeelsopbouw en personeelsverloop, ziekteverzuim en arbeidsvoorwaarden.

Organisatieontwikkelingen

Wonen en Onderhoud

Op 1 juni is Lidy van der Schaft aangesteld als directeur Wonen en Onderhoud. Tijdens haar introductieperiode ontstond het besef dat de structuur van het bedrijfsonderdeel Wonen en Onderhoud eenvoudiger moest worden. Er is gekozen voor een organische aanpak. De hoofdstructuur voor het bedrijfsonderdeel is door de directeur Wonen en Onderhoud vastgesteld op basis van de principes exploitatieverantwoordelijkheid en gebiedsgericht werken.

De verdere uitwerking is eind november van start gegaan. Hiervoor zijn werkgroepen opgericht. De deelnemers in de werkgroepen hebben de verantwoordelijkheid gekregen voor het verder uitwerken van de nieuwe structuur. De werkgroepen hebben een duidelijke opdracht en randvoorwaarden meegekregen. Door de gemengde samenstelling van de werkgroepen is een stap gezet in de verbinding tussen de collega's en de afdelingen. In 2011 zal de reorganisatie verder vervolgd krijgen.

De Principaal

In maart 2010 is het Handboek (Her)Ontwikkeling vastgesteld. Het handboek beschrijft de belangrijkste activiteiten en verantwoordelijkheden rondom projectontwikkeling bij nieuwbouw en transformatieprojecten. Het creëert duidelijkheid over de taken en verantwoordelijkheden in het (her)ontwikkelproces en draagt bij aan de professionalisering van De Principaal. Ook is in 2010 verder gewerkt aan het verbeteren van de financieel-administratieve processen

ICT-systeem

In 2010 is het ICT systeem Wocas4all met bijbehorende procedures en rapportages geïmplementeerd voor de betreffende afdelingen. Het project is in oktober 2010 afgerond en sinds die tijd werken alle bedrijfsonderdelen met één systeem.

Decentrale controllerfuncties

Decentrale controllerfuncties hebben tot doel de bedrijfsprocessen onder controle te houden om ongewenste financiële gevolgen te vermijden. In de zomer van 2010 is gestart met de voorbereidingen van een decentrale controllerfunctie bij Wonen en Onderhoud. Samen met een interim controller is de dit vormgegeven. De decentrale controllerfunctie bij De Principaal is opnieuw gedefinieerd en vastgelegd in de handleiding Planning & Control (Her)Ontwikkeling.

Reorganisatie

Om de strategie 'terug naar de kerntaken' succesvol te implementeren en De Key weer in een gezonde positie te brengen, waarin de aangetaste vermogenspositie wordt hersteld, zijn ingrepen in de organisatie en projectenportefeuille noodzakelijk. Zowel de na te streven A-status bij het CFV als de borgbaarheid van leningen bij het WSW vergen aanvullende maatregelen. Inmiddels is (in 2011) een voorgenomen besluit tot reorganisatie genomen.

Medewerkerstevredenheid

Het meten van de tevredenheid onder de medewerkers is een tweejaarlijks terugkerende activiteit in het kader van Woonbench. Onder de sterke punten van De Key vallen de thema's leidinggeven, arbeidsvoorwaarden en arbeidsomstandigheden. Ook oordelen de medewerkers positief over het thema auto-

nomie. Vergeleken met het onderzoek van 2008 is het thema werkdruk verbeterd. De verbeterpunten van het onderzoek van 2010 zitten vooral op de thema's management, toekomst en communicatie en informatie. De uitkomsten worden in 2011 gepresenteerd waarna de organisatie zich zal buigen over oplossingsrichtingen.

Veiligheid, gezondheid en welzijn

Het thema veiligheid staat elk jaar hoog op de agenda. Zoals ieder jaar zijn alle bedrijfshulpverleners op herhalingscursus geweest. Tevens hebben er in dit kader twee ontruimingsoefeningen plaatsgevonden in de bedrijfspanden. De bedrijfshulpverleningsteams zijn dit jaar vier keer in actie gekomen, in alle gevallen ging het niet om levensbedreigende situaties. Dit jaar is er één bedrijfsongeval gemeld. De verwonding bleef gelukkig beperkt tot een kneuzing van de voet.

De Key is in 2010 twee maal beboet door de arbeidsinspectie in verband met overtreding van de Wet arbeid vreemdelingen. De arbeidsinspectie heeft geconstateerd dat onderaannemers van De Key een medewerker aan het werk hadden die geen tewerkstellingsvergunning had, terwijl dit wel is vereist.

In 2010 is er één melding ontvangen in het kader van seksuele intimidatie. Deze klacht is volgens het protocol onderzocht door een externe deskundige. Er zijn geen meldingen ontvangen in het kader van de klokkenluidersregeling.

In 2010 hebben vijftien medewerkers een melding van agressief gedrag door huurders gedaan. In principe wordt er altijd aangifte gedaan bij meldingen van agressie en wordt de agressor schriftelijk gewezen op zijn/haar ongewenste gedrag. Elke melding wordt binnen De Key serieus genomen en kan in sommige gevallen leiden tot bijvoorbeeld tijdelijke extra bewaking van ons kantoorpand.

In 2010 is het integriteitsbeleid herzien en vastgesteld door de directie. Afspraak is dat het onderwerp bij voortdurende op de agenda zal blijven staan en in 2011 zullen activiteiten in het kader van integriteit op de agenda staan.

Ondernemingsraad

2010 was voor de Ondernemingsraad (OR) een jaar vol veranderingen. Van stilstaan bij de huidige processen en kijken hoe processen beter ingericht konden worden. De OR heeft de ombuiging van het beleid, die noodzakelijk was voor de continuïteit van de organisatie, op de voet gevolgd en waar nodig invloed uitgeoefend. De OR is zich ervan bewust dat de organisatie moet veranderen om financieel gezond te worden en te blijven. De OR stelde zich kritisch op, maar het belang van de organisatie stond daarbij voorop.

Verkiezingen

In 2010 zijn er verkiezingen uitgeschreven voor nieuwe OR-leden. De OR ging van een onderbezetting naar een volledige bezetting met 11 leden. De voorzitter en de vicevoorzitter vormen samen met de ambtelijk secretaris het nieuwe dagelijks bestuur. Halverwege november zijn alle nieuwe OR-leden op

cursus gegaan om nog meer te weten te komen over de Wet op Ondernemingsraden, waarin alle rechten en plichten van de OR beschreven zijn. De nieuwe OR heeft de afgelopen tijd geconstateerd dat er bij de achterban meer behoefte is aan communicatie vanuit de OR. Daarom is er in 2010 een communicatiecommissie opgericht en in 2011 zal er geregeld een nieuwsbericht of blog op intranet worden geplaatst.

Een greep uit de OR-werkzaamheden in 2010

Initiatiefrecht

- Arbeidsconflicten: kritische memo aan de bestuurder over het verbeteren van het veiligheidsgevoel van medewerkers, de verduidelijking van de rol de vertrouwenspersoon en een evaluatie van het proces bij arbeidsconflicten.
- Perscontacten: een memo aan de bestuurder om contact tussen de media en medewerkers waar mogelijk te reguleren.
- Evaluatie van verzuimbegeleider Cohesie: conform afspraak heeft de OR één jaar na de start van de nieuwe verzuimbegeleider bij de bestuurder schriftelijk een evaluatie aangevraagd over de inzet van Cohesie.
- Bereikbaarheidsdienst: aanvraag van een evaluatie van de bereikbaarheidsdienst van medewerkers van de afdeling met speciale aandacht voor artikel 3.8 van de CAO.

Adviesrecht

De OR heeft een positief advies gegeven over:

- Heroriëntatie van de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling (MO);
- benoeming van de nieuwe bestuurder;
- herpositionering van de afdeling BOG onder het bedrijfsonderdeel Wonen en Onderhoud.

Overig

- Meedenken over de nieuwe inrichting van Wonen en Onderhoud;
- oprichting van een VGWM-commissie binnen de OR met speciale aandacht voor veiligheid, gezondheid, welzijn en milieu;
- voorstel voor een nieuwe procedure voor het gebruik van een standaard tekst bij de communicatie naar externen en collega's zodra een medewerker op non-actief is gesteld;
- start van het medewerkerstevredenheidsonderzoek in 2010;
- ontwikkeling van de nieuwe intranetpagina voor de OR in samenwerking met ICT;
- reactie op het werven van een nieuwe vertrouwenspersoon, inmiddels zijn er twee nieuwe vertrouwenspersonen gekozen;
- reactie op de memo Ctrack, met een kritische noot naar de bestuurder ten aanzien van privacy van medewerkers;
- contributieverhoging personeelsvereniging is ter informatie aangeboden aan de OR;
- vragen aan de bestuurder over het onderhoudsbudget;
- vragen aan de bestuurder over het verloop van het implementatieproces van nieuwe software-applicaties.

Financiële continuïteit

Financieel beleid en beheer

Het financiële beleid van De Key staat in dienst van de volkshuisvesting. Dit betekent dat de financiële continuïteit gegarandeerd dient te zijn, waardoor De Key zich vanuit die gedachte volledig kan concentreren op de maatschappelijke vraagstukken.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) beoordeelt jaarlijks de financiële positie van alle corporaties en dus ook die van De Key. De Key streeft naar een indeling in de hoogste categorie, zijnde de A-status. Dit houdt in dat het gepresenteerde weerstandsvermogen afgezet tegen het risicoprofiel voldoende op niveau is. Het CFV heeft in haar meest recente Continuïteitsoordeel De Key de A2-status toegekend.

Om de continuïteit te waarborgen, wordt financieel gestuurd op twee elementen. Enerzijds is dat een positieve exploitatie van de woningvoorraad. Deze is essentieel om de financiering te waarborgen. Tevens is dat een bestendige financiële peiler die anticyclisch investeren mogelijk maakt.

Verder wordt nadrukkelijk gestuurd op de bedrijfsmatige aspecten rond de projectontwikkeling en de verkopen. Het geheel van investeringen en desinvesteringen wordt binnen De Key beschouwd als een belangrijk resultaatgebied. Een gebied wat conjunctuurgevoelig is en een hoger risicoprofiel kent dan exploitatie. Een goede beheersing en sturing is essentieel voor een goede bedrijfsvoering.

Financiële positie

De huidige financiële performance van De Key dient versterkt te worden ondanks de A2-status. De Key wil de (financiële) performance op de volgende punten verbeteren:

- Het volkshuisvestelijk vermogen;
- de Loan to Value;
- een toename van het aantal vhe per fte;
- een verlaging van de rentelasten;
- een verlaging van de netto bedrijfslasten;
- een verhoging van de netto kasstroom.

De economische neergang heeft ook De Key geraakt. Projecten zijn minder waard geworden en de verkooprealisatie raakt

achterop. Dit noopt De Key de projectenportefeuille op een (voorlopig) structureel lager niveau te dimensioneren. Ook het exploitatieresultaat is onder druk komen te staan door hoge kosten in verhouding tot de huurcapaciteit. Deze kosten zijn toegenomen in de periode tot en met 2009, in de tijd dat de economie vaart had. Onder de huidige economische omstandigheden wil De Key dit kostenniveau weer terugbrengen. De Key moet terug naar een passende bedrijfsomvang en krijgt zodoende beter vat op haar toekomst. Die toekomst biedt dan het perspectief dat een gezonde exploitatie samengaat met de realisatie van de volkshuisvestelijke kerntaken.

Juist nu De Key bedrijfsmatig pas op de plaats moet maken spelen er allerlei ontwikkelingen die impact hebben op het (financieel) beleid en de bedrijfsvoering: Europa dossier, kabinetsbeleid, duurdere financiering, terugvallende inkomsten uit projectontwikkeling en verkoop, en de druk op corporaties om meer transparantie, effectiviteit en efficiëntie. Kortom, het bedrijfsmodel blijft onder druk door stijgende kosten enerzijds en dalende opbrengsten anderzijds. Tegelijkertijd speelt dat de ontvlechting van Far West in de loop van 2011 zijn beslag zal krijgen.

Voor het realiseren van haar corporatietaken, nu en in de toekomst, heeft De Key een sterke en doelmatige bedrijfsvoering en een gezonde financiële basis nodig. Het waarborgen van de financiële continuïteit en de financiering van exploitatie en investeringen is immers cruciaal. Om deze doelen te realiseren staat De Key voor een herstelopgave van organisatie en activiteiten. In die opgave wordt voorzien in een ombuiging van de bestaande werkorganisatie en projectenportefeuille, waarbij tegelijkertijd de kwaliteit van de bedrijfsvoering c.q. bedrijfsprocessen moet toenemen. De ombuiging van de werkorganisatie is in het jaarresultaat 2010 verwerkt.

Financieel overzicht (enkelvoudig)

De Key heeft voor haar interne sturing een aantal resultaatgebieden gedefinieerd. De resultaten verbijzonderd naar de resultaatgebieden waren voor 2010 als volgt:

Tabel 25 Resultaten naar resultaatgebieden

Resultaatgebied	Jaarrekening	Jaarrekening
	2010	2009
Portefeuilleresultaat	14.085	8.365
Dekkingsresultaat	-3.270	-3.938
(Des)investeringsresultaat	-23.400	-58.896
Mutatie actuele waarde	69.656	120.161
Resultaat deelnemingen	-60.881	-46.206
Vennootschapsbelasting	17.243	-9.662
TOTAAL	13.433	10.094

Hieronder volgt een korte toelichting per resultaatgebied:

Portefeuilleresultaat

Evenals voor 2009 is het De Key ook voor 2010 gelukt een positief portefeuilleresultaat te realiseren. Ten opzichte van 2009 is het resultaat hoger uitgekomen vanwege de hogere toerekening van rente aan projecten in ontwikkeling (€ 3 miljoen) en hogere huuropbrengsten.

In de bedrijfslasten zijn de onderhoudslasten hoger door diverse ingrepen op het gebied van veiligheid en door hogere mutatielasten. Daarnaast is er een voorziening getroffen als gevolg van de reorganisatie.

Dekkingsresultaat

Met dit resultaatgebied wil De Key de kostenbeheersing van het werkapparaat optimaliseren, waarbij wordt gestreefd naar een resultaat nihil. Dit is in 2010 niet gelukt door lagere projectvergoedingen. Daarnaast waren de overige bedrijfsopbrengsten onvoldoende gerealiseerd. Positief is dat er een dalende tendens is op personeelsuitgaven en kosten voor uitzendkrachten.

(Des)investeringsresultaat

In dit resultaatgebied worden het verkoopresultaat en de onrendabele investeringen tot uitdrukking gebracht. Het resultaat is opgebouwd uit de volgende posten in miljoenen euro's van de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Tabel 26 (Des)investeringsresultaat

Verkoop onroerende zaken	10,9
Overige waardeveranderingen Materiële Vaste Activa	-29,7
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	-4,6
TOTAAL	-23,4

In 2010 is een verkoopresultaat gerealiseerd van € 10,9 miljoen door de verkoop van 158 woningen en 7 parkeerplaatsen.

Belangrijk onderdeel van het (des)investeringsresultaat betreft het saldo van dotaties en vrijval aan de voorziening onrendabel in het kader van nieuwbouw en transformatieprojecten. In 2010 is € 15,4 miljoen als aanloopverliezen voorzien op projecten in een vroege ontwikkelingsfase (waarvan 11,4 op het project Alverna). In onderstaande tabel worden enkele grote projecten gespecificeerd (in € miljoen):

Tabel 27 Uitsplitsing voorziening onrendabel 2010

Project	Locatie	Dotatie voorziening onrendabel 2010
Aanloopverliezen		15,4
Onrendabels		
Marel	Hillegom	7,8
Kraaiennest winkelcentrum	Amsterdam	3,0
Ouderkerkdijk 225	Amsterdam	0,7
Weesperzijdestrook	Amsterdam	6,2
Raampoort	Amsterdam	0,8
Schellingpanden	Amsterdam	0,4
Dok 94	Amsterdam	6,1
Solid 18	Amsterdam	8,7
Berkenstede	Amsterdam	0,6
Woningen terug uit koop naar verhuur	Amsterdam	1,4
Zaandijkstraat	Amsterdam	0,8
Dapperbuurt 4	Amsterdam	1,4
Vrijval		-23,6
TOTAAL		29,7

Het aanloopverlies, de projecten Marel tot en met Schellingpanden en de vrijval hebben betrekking op het onrendabel van projecten in ontwikkeling. De projecten Dok 94, Solid 18 en Berkenstede betreffen onrendabels van door Woonstichting De Key aangekochte projecten die in 2010 zijn opgeleverd. De projecten Zaandijkstraat en Dapperbuurt 4 zijn gemengde transformatieprojecten (koop en huur), het onrendabel betreft het netto onrendabel op de huurwoningen.

De projecten Marel, Kraaiennest, Solid 18 en Berkenstede betreffen voorheen commerciële (koop)projecten die alsnog zijn omgezet naar de huursector. Dit verklaart het veelal hoge onrendabel.

Naast de dotatie aan de voorziening onrendabel heeft in 2010 een vrijval van € 23,6 miljoen plaatsgevonden. Door wijzigingen in programma – van huur naar koop, van sociale huur naar markthuurl, et cetera – en/of prijzen kan vrijval optreden. De vrijval in 2010 heeft betrekking op projecten in Amsterdam.

Mutatie actuele waarde

De Key stuurt op de actuele waarde van haar bezit, die haar oorsprong vindt in de bedrijfswaardeberekening voor de balanswaardering van het bezit. Voor 2010 bedraagt deze mutatie € 69,7 miljoen. Deze wordt in toelichting bij de jaarrekening uitgebreid toegelicht.

Resultaat deelnemingen

De Key heeft activiteiten met een volkshuisvestelijk karakter, met name projectontwikkeling, maar ook diensten aan derden, buiten de toegelaten instelling ondergebracht. Woonstichting De Key is hier wettelijk toe verplicht. Het behaalde resultaat bedraagt € 60,9 miljoen negatief. In het volgende hoofdstuk (Verbindingen en deelnemingen) worden de resultaten van de deelnemingen gesplitst weergegeven.

Vennootschapsbelasting

De Key is sinds 2008 integraal vennootschapsbelasting verschuldigd over haar activiteiten en heeft naar aanleiding van de fiscale jaarrekening vastgesteld dat De Key € 17,2 miljoen kan terugvorderen.

Rente (risico) management

Het schuldrestant van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2010 € 1.333,8 miljoen. Het gemiddelde rentepercentage van de portefeuille is 4,35%. De duration is gemiddeld 11,63 jaar. De contante waarde van de cashflow van de leningen is € 1.247,8 miljoen met een disconteringsvoet van 5,25%.

In het afgelopen jaar is voor in totaal € 156,5 mln. aan nieuwe leningen opgenomen tegen een gemiddelde rente van 3,37%. Deze leningen hebben overwegend een looptijd van 50 jaar.

In 2010 hebben vier leningen met een schuldrestant van in totaal € 79,5 miljoen aan renteconversies ondergaan. Het gemiddelde rentepercentage van deze leningen bedroeg voor conversie 4,19% en na wijziging 2,11%.

Investerings

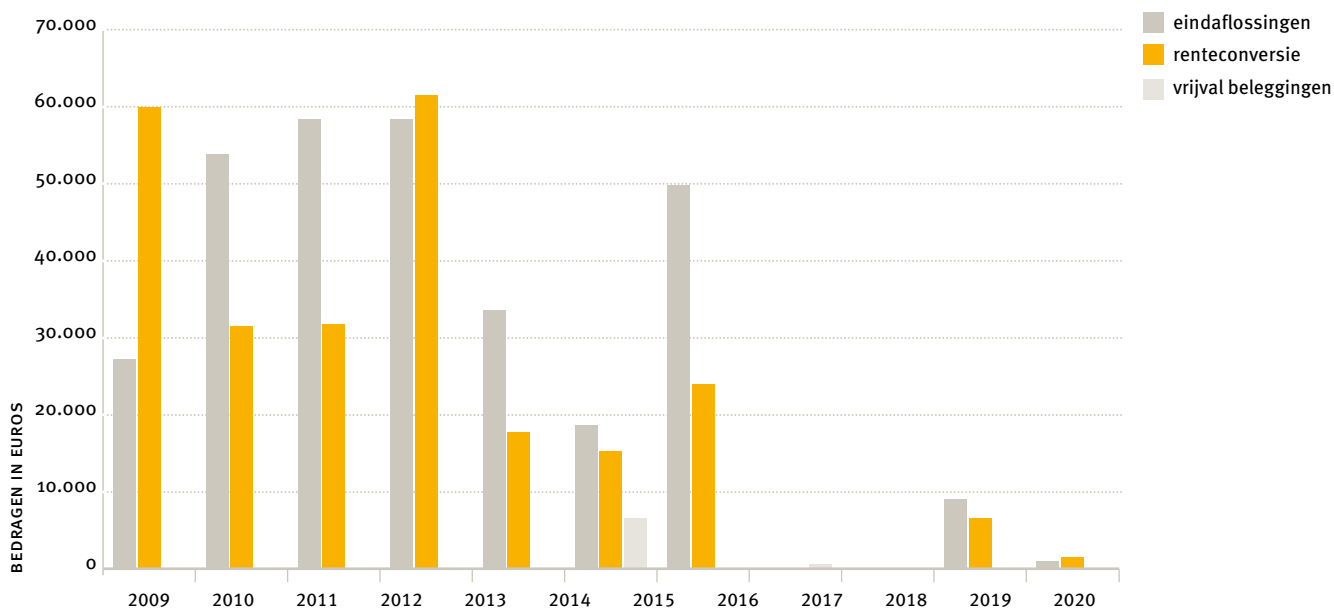
In 2010 is door De Key en haar dochters voor een bedrag van € 134 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille. Hiervan is het overgrote deel, € 86 miljoen, geïnvesteerd in onroerende zaken in ontwikkeling. De belangrijkste opleveringen (nieuwbouw en transformatie) betroffen Qubic Zeeburg, Solid 18, Hoofdweg en de Dapperbuurt, allen in Amsterdam. Voor een beschrijving van de projecten zie hoofdstuk 4, Kwaliteit en samenstelling portefeuille.

Bij transformatieprojecten streeft De Key ernaar om zoveel mogelijk gecombineerde koop- en huurprojecten te realiseren. De baten die worden behaald op de koopwoningen worden aangewend om de projecten kostendekkend te laten zijn. Op deze wijze opereert De Key bijvoorbeeld in de Spaarndammerbuurt, Swammerdambuurt en de Dapperbuurt in Amsterdam en zal gaan opereren in Zandvoort Nieuw Noord.

Beleggingen (enkelvoudig)

In het Treasury Beleidsplan is het beleid ten aanzien van de beleggingen vastgelegd. De grootste post is een achtergestelde lening verstrekt aan Far West ter hoogte van € 45,9 miljoen. De overige leningen U/G zijn verstrekt aan de eigen gelieerde stichtingen en in het kader van matching aan Centrada uit Lelystad. Ultimo 2010 bedroeg de nominale waarde van de deze vastrentende portefeuille € 65,4 miljoen. Het risicoprofiel van de portefeuille is defensief.

Figuur 3 Vervalkalender leningen O/G



Tabel 28 Beleggingen (enkelvoudig)

Geldnemer	Hoofdsom (€)	Eindwaarde (€) per 31-12-2010	Rente %	Soort	Einddatum
Stichting Loods 6	5.218.473	521.847	7,00	Lineair	01-12-2011
Stichting Beheer Hoogte Kadijk	6.500.000	6.500.000	5,00	Fixe	01-05-2014
Centrada	11.600.000	11.600.000	2,00	Fixe	30-09-2025
Stichting Woonbench	65.000	65.000	0,00	Fixe	01-12-2012
Stichting Woonbench	36.000	36.000	1,80	Fixe	31-03-2014
Stichting Vakantiewoning Onze Woning	145.000	145.000	0,00	Fixe/Lineair	01-01-2028
Stichting Exploitatie kantoorpand EMM	639.397	639.397	4,37	Fixe	31-12-2016
Vereniging Far West	45.935.575	45.935.575	6,50	Fixe	-
TOTAAL	70.139.445	65.442.819			





5

Verbindingen en deelnemingen

Verbindingen en deelnemingen De Key

Algemeen

Indien personeel en / of bedrijfsmiddelen van Woonstichting Lieven de Key voor haar verbindingen en deelnemingen wordt ingezet, staat hiertegenover een reële vergoeding. In de verbindingen waar Woonstichting Lieven de Key 100% van de aandelen in bezit heeft, is geen personeel in dienst.

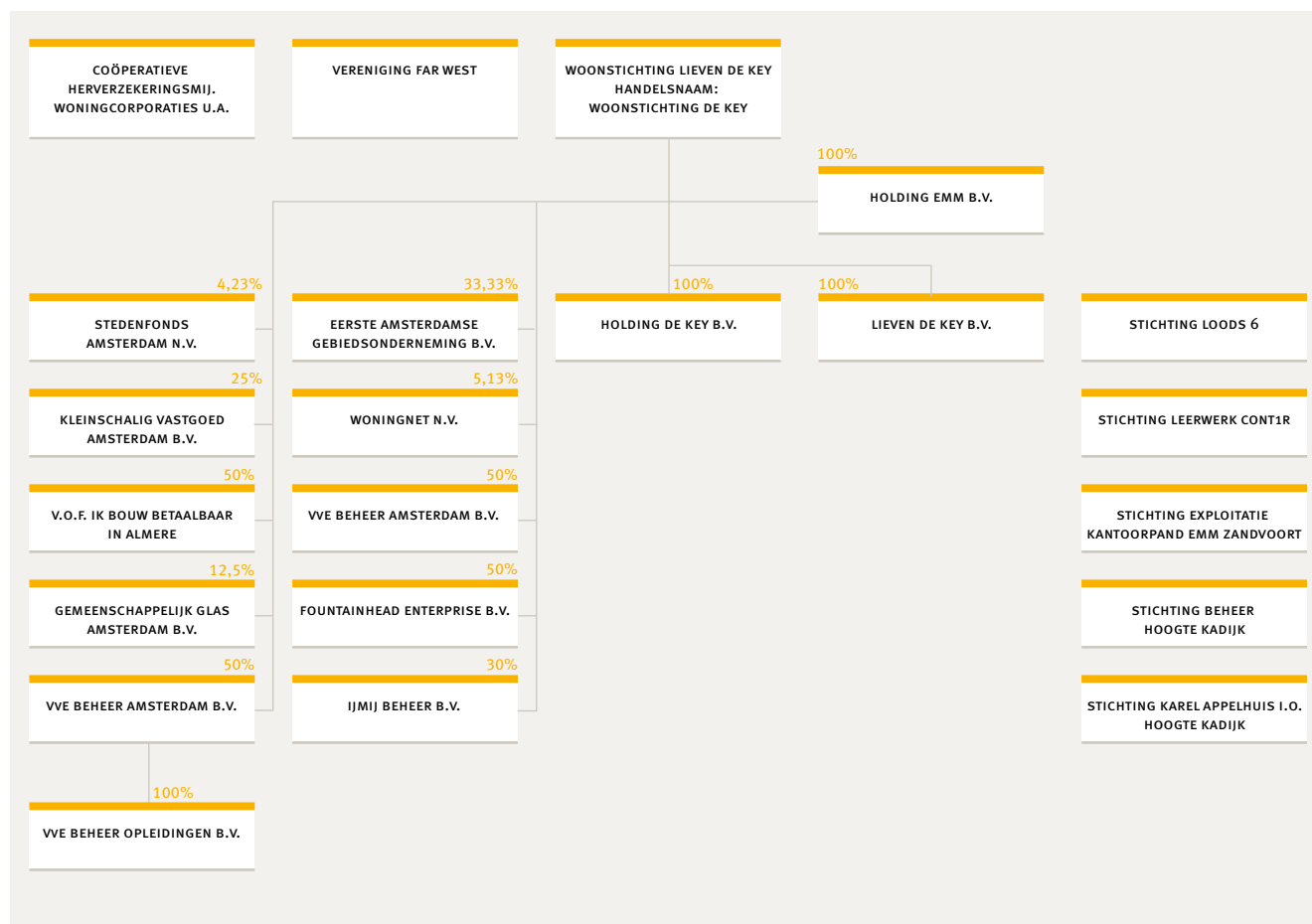
Voor de waardering van de verbindingen wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. Voor de voor-

waarden aan verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties wordt verwezen naar respectievelijk de toelichting op de post leningen en de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen in de jaarrekening.

Lieven De Key B.V.

In 2007 is Lieven De Key B.V. opgericht. Woonstichting Lieven de Key, handelsnaam Woonstichting De Key, lees verder De Key is enig aandeelhouder en bestuurder van deze vennootschap. In deze vennootschap vinden geen activiteiten plaats.

Figuur 4 Lieven de Key Groep



Holding EMM B.V.

Holding EMM B.V. is opgericht in 2008. Woonstichting De Key is enig aandeelhouder en is tevens bestuurder van deze vennootschap. In deze vennootschap vinden geen activiteiten plaats.

Stichting Beheer Hoogte Kadijk

Stichting Beheer Hoogte Kadijk is in 1994 opgericht met als doel het exploiteren van een specifiek bedrijfspand. Het bedrijfspand wordt verhuurd aan De Key als kantoorpand. De Key is bestuurder van deze stichting.

Stichting Loods 6

Stichting Loods 6 is in 1987 opgericht met als doel het exploiteren van een specifiek bedrijfspand. De Key is bestuurder van deze stichting.

Stichting Leerwerk Cont1er

De stichting Leerwerk Cont1er is in 2008 opgericht met als doel het bieden van realistische werkervaring aan mensen met een handicap of mensen die anderszins een afstand tot de arbeidsmarkt hebben. In 2010 zijn activiteiten verricht voor De Key Containerwonen B.V. De Key benoemt de bestuurders van de stichting.

Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort

Stichting Exploitatie Kantoorpand EMM Zandvoort is in 1994 opgericht met als doel het exploiteren van een specifiek bedrijfspand te Zandvoort. Het bedrijfspand wordt verhuurd aan De Key als kantoorpand. De Raad van Commissarissen van De Key treedt op als bestuurder van deze stichting.

Woningbouwvereniging Far West

In het kader van gezamenlijke integrale gebiedsontwikkeling van de Westelijke Tuinsteden in de gemeente Amsterdam heeft De Key 3.749 verhuureenheden onder economische titel overgedragen aan Woningbouwvereniging Far West. Far West is naast Toegelaten Instelling ook een Woon-ontwikkelingsmaatschappij en is opgericht om gedurende een bepaalde tijd gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Na realisatie zal het bezit terugvloeien naar de leden.

De leden van Far West zijn: De Key, Woningbouwvereniging Stadgenoot en Woningstichting Rochdale. Totaal zijn 10.000 verhuureenheden en 1.000 bedrijfsruimten/parkeerfaciliteiten door de leden ingebracht. Far West zou genoemde woningen - gelegen in de stadsdelen Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Slotervaart/Overtoomse Veld en Bos en Lommer te Amsterdam - voor gezamenlijke rekening en risico fasegewijs herstructureren.

Het overgedragen bezit van De Key aan Far West vertegenwoordigt 36,79% van het weerstandsvermogen van Far West. Het aandeel in Far West is onder de financiële vaste activa opgenomen in de jaarrekening. Far West maakt geen deel uit van de consolidatiekring. (zie de grondslagen voor consolidatie zoals vermeld in de jaarrekening)

In 2010 hebben de leden in de vereniging een voorgenomen besluit genomen om de activiteiten in de vereniging in 2011 te beëindigen. Op het moment van het opstellen van de jaarrekening van De Key bestaat onzekerheid over de waarde van het weerstandsvermogen op het moment van splitsing. In de jaarrekening heeft De Key voorzichtigheidshalve een afwaardering opgenomen op de waarde van de deelneming.

Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming B.V.

De Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming is begin 2006 opgericht. De Key is eigenaar van 33,33% van de aandelen. Rabo Vastgoed en Woningbouwvereniging Stadgenoot zijn eigenaar voor ieder 33,33%. Het doel van de vennootschap is het (doen) ontwikkelen en (doen) uitvoeren van gebiedsondernemingsplannen en overige projecten op het gebied van gebiedsontwikkeling, gebiedsmanagement en woningbeheer.

Stedenfonds Amsterdam N.V.

Stedenfonds Amsterdam NV houdt zich bezig met het verrichten van werkzaamheden op het gebied van het beheren en het exploiteren van roerende en onroerende zaken en andere registergoederen in stedelijke gebieden. De Key is eigenaar van 4,23% van de aandelen.

Woningnet N.V.

Woningnet N.V. is in 2001 opgericht en houdt zich bezig met de woonruimteverdeling in de regio Amsterdam (in de ruime zin van het woord). De Key is eigenaar van 5,13% van de aandelen in Woningnet N.V.

Kleinschalig Vastgoed Amsterdam B.V.

Kleinschalig Vastgoed Amsterdam is in 2003 opgericht met als doel het (laten) ontwikkelen van kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed in Amsterdam. De Key bezit 25% van de aandelen. In de besloten vennootschap vinden geen activiteiten meer plaats. De Key heeft ingestemd om haar aandeel in deze besloten vennootschap te verkopen.

VvE Beheer Amsterdam B.V.

VvE Beheer Amsterdam B.V. is opgericht met als doel het verrichten van alle soorten activiteiten en diensten op het gebied van het beheer voor verenigingen van eigenaren. De Key en Woningbouwvereniging Stadgenoot bezitten ieder 50,0% van de aandelen. VvE Beheer Amsterdam B.V. heeft een 100% dochter VvE Beheer Opleidingen B.V.

v.o.f Ik bouw betaalbaar in Almere (v.o.f. IbbA)

v.o.f. Ik bouw betaalbaar in Almere is in 2009 opgericht om 380 kopers met een inkomen beneden modaal de mogelijkheid te geven een woning in particulier opdrachtgeverschap te realiseren. In 2010 zijn circa 60 kavels uitgegeven.

De financiering vindt plaats middels deelname in eigendom; dit betekent dat v.o.f. IbbA het gedeelte boven de financieringscapaciteit van de koper voor haar rekening neemt. De Gemeente Almere en De Key zijn vennoten voor 50% in deze vennootschap onder firma. In 2010 zijn circa 60 kavels uitgegeven.

Fountainhead Enterprise B.V.

Fountainhead Enterprise B.V. betreft een vennootschap ten behoeve van de projectontwikkeling van Fountainhead in stadsdeel Zeeburg te Amsterdam. De Key en Woonstichting Eigen Haard bezitten ieder 50% van de aandelen.

Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties u.a.(CHW u.a.)

De Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties is opgericht in 2005 en houdt zich bezig met het herverzekeran van de brand en aanverwante risico's van haar leden. De Key is één van de 7 oprichters van de vereniging met een zeggenschap van 14,2%.

Het doel van de CHW is om te voorzien in de stoffelijke behoeften van haar leden door uitoefening via door haar gehouden aandelen in de dochtervennootschap genaamd: Coöperatieve Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties NV.

De Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties NV(HW N.V.) heeft als doel het verlagen van de totale risicokosten van de leden van de CHW u.a. CHW u.a. heeft 100% van de aandelen in de Herverzekeringsmaatschappij Woningcorporaties NV.

Op 10 december 2010 heeft de ALV van CHW u.a. goedkeuring gegeven aan het besluit om De HW NV op te heffen. Aansluitend heeft de ALV besloten om CHW u.a. op te heffen, met als streefdatum afronding voor 1 juli 2011. Het ledenkapitaal zal onder aftrek van kosten bij liquidatie uitgekeerd worden aan de oprichters.

IJ-mij Beheer B.V.

IJ-mij Beheer B.V. is in 1998 opgericht en is beherend vennoot in de IJburgermaatschappij C.V. Woonstichting Lieven de Key bezit 30% van de aandelen in IJ-mij Beheer B.V.

Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV en Glasvezelnet Amsterdam BV

De Key neemt vanaf 2006 deel in het glasvezelproject Amsterdam. Sinds 2009 is De Key aandeelhouder in Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV (GGA BV) met een aandeelpercentage van 12,5%. Deze BV, waarin ook 3 andere Amsterdamse woningcorporaties aandeelhouder zijn alsmede de gemeente Amsterdam, bezit voor 30% aandelen in Glasvezelnet Amsterdam BV (GNA BV), waarin ook Reggefiber tH BV (een samenwerkingsverband tussen Reggefiber en KPN) participeert. GNA BV heeft tot doel de aanleg van een glasvezelnetwerk naar alle woningen in Amsterdam te realiseren. Binnen GGA BV hebben de aandeelhouders (corporaties en gemeente) de krachten gebundeld voor wat betreft hun inbreng in GNA BV.

Het jaar 2010 stond voor GNA BV in het teken van het uitvoeren van een nieuwe werkwijze in de uitrol van een glasvezelnetwerk. Gestart is met een pilot in een deel van Osdorp. Eind 2010 bleek deze succesvol te zijn en zijn voorbereidingen getroffen voor een grootschaligere aanpak in 2011.

Per 1 januari 2010 hebben de in GGA BV participerende woningcorporaties een gewijzigde toestemming van het ministerie voor hun deelname in de aanleg van een glasvezelnetwerk. De nieuwe toestemming is gebaseerd op het zogenaamde proportionaliteitsbeginsel (het aandeel van de investeringen van corporaties in een glasvezelnetwerk mag niet hoger zijn, dan de kosten die zouden zijn gemaakt indien de corporaties zelf glasvezel hadden aangelegd van wijkcentrale tot in de meterkast van de woningen). De Key voldoet in 2010 aan de door het ministerie verbonden voorwaarden voor participatie in een glasvezelnetwerk.

Stichting Karel Appelhuis

In 2010 heeft de Directie van De Key besloten om zitting te nemen in het bestuur van Stichting Karel Appelhuis. De Stichting is ultimo 2010 in oprichting.

Verbindingen en deelnemingen (dochters)

Algemeen

Indien personeel en / of bedrijfsmiddelen van Woonstichting Lieven de Key voor haar verbindingen en deelnemingen wordt ingezet, staat hiertegenover een reële vergoeding. In de verbindingen waar Woonstichting Lieven de Key 100% van de aandelen in bezit heeft is geen personeel in dienst.

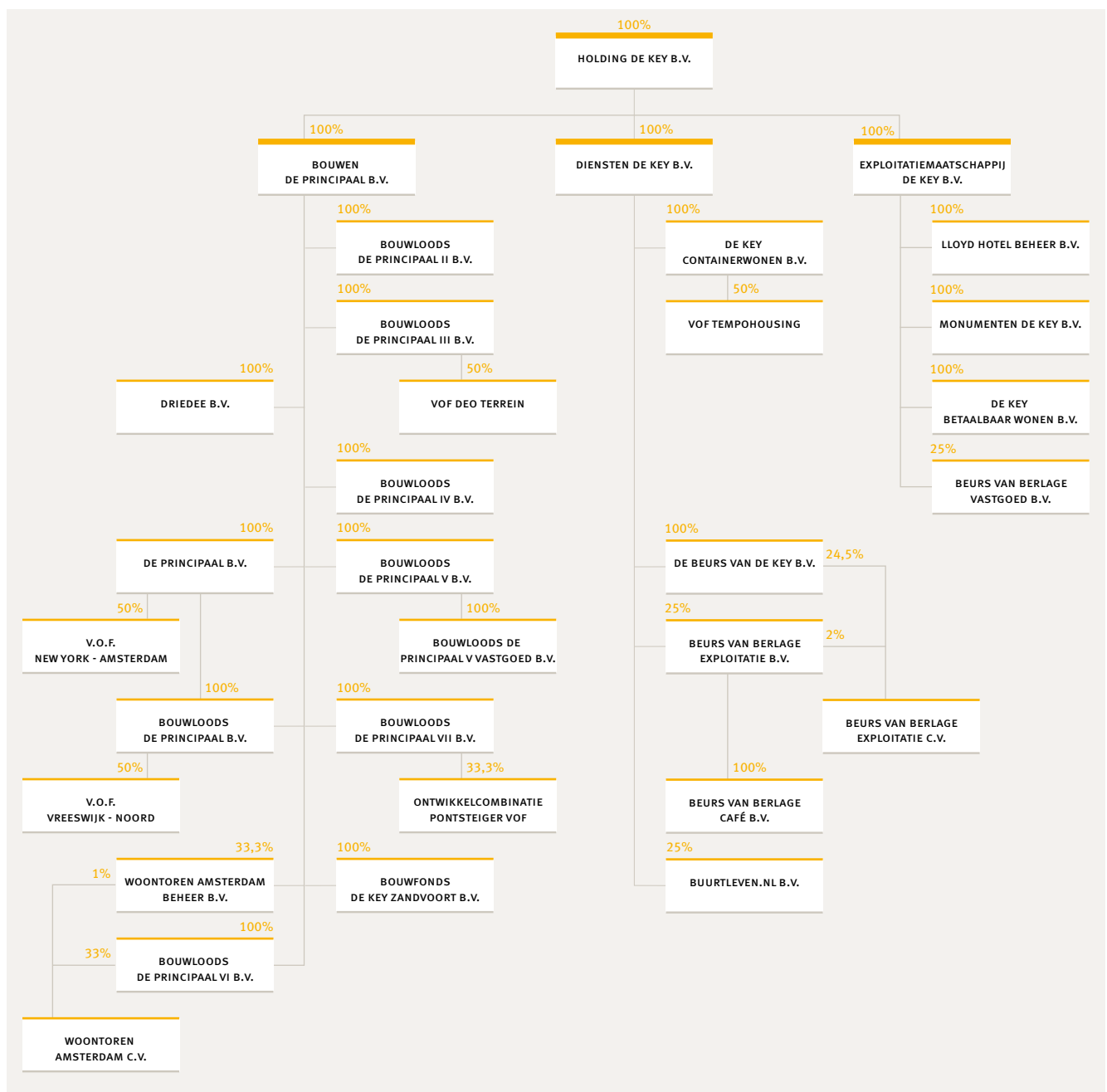
Voor de waardering van de verbindingen wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening. Voor de voorwaarden aan verstrekte geldleningen en de verstrekte garanties wordt verwezen naar respectievelijk de toelichting op de post leningen en de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen in de jaarrekening.

Holding De Key B.V.

Holding De Key B.V. is opgericht in 1999 onder de naam Pandomo Amsterdam B.V. Per eind 2005 draagt de vennootschap de naam Holding De Key B.V. De Key is enig aandeelhouder en bestuurder. Holding De Key B.V. houdt zich bezig met ondernemen in de ruimste zin van het woord (holding). Aan voornoemd doel ligt mede ten grondslag de publieke taak van Woonstichting Lieven de Key om in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Voortvloeiend uit de verschillende activiteiten die Holding De Key B.V. ontplooit, heeft zij een verbinding in bestuurlijke en/of financiële zin met verschillende organisaties. In verband met de ontwikkeling van vastgoedprojecten en daaraan nauw verwante activiteiten heeft Holding De Key B.V. verbindingen met de in onderstaand schema opgenomen organisaties. Alle activiteiten in de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en zijn deze ten dienste van de kerntaken van De Key.

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 behorend 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 behorend 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 beëindigen.

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 ge-

realiseerd 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
Exploitiemaatschappij 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
Woonstoren Amsterdam Beheer BV	33,0%	40	0	-3	0	0
Woonstoren 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

Kengetallen

Kengetallen (enkelvoudige jaarrekening)

	2010	2009
1. Gegevens woningbezit		
<i>Aantal verhuureenheden</i>		
Woningen en woongebouwen	26.198	25.724
Onzelfstandige eenheden	4.264	4.457
Garages/parkeerplekken	2.697	2.584
Winkels/bedrijfspanen	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
<i>Mutaties in bezit</i>		
Oplevering	900	450
Aankoop	149	10
Verkoop	-199	-102
Sloop	-169	-197
Overig	-65	-286
Totaal	616	-125
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>		
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		
<i>Verhuringen</i>		
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 €)		
<i>Balans</i>		
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
<i>Winst- en verliesrekening</i>		
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)		
<i>Leningen, lang</i>		
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%
<i>Leningen, kort</i>		
Bedrag aan kasgeldleningen	192.000	111.300
<i>Beleggingen</i>		
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 equalisatierekening 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		
<i>Materiële vaste activa</i>		
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
<i>Financiële vaste activa</i>		
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
<i>Vorderingen</i>		
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
<i>Financiële baten en lasten</i>		
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
<i>Aanpassingen voor:</i>		
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		
Investerings (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.

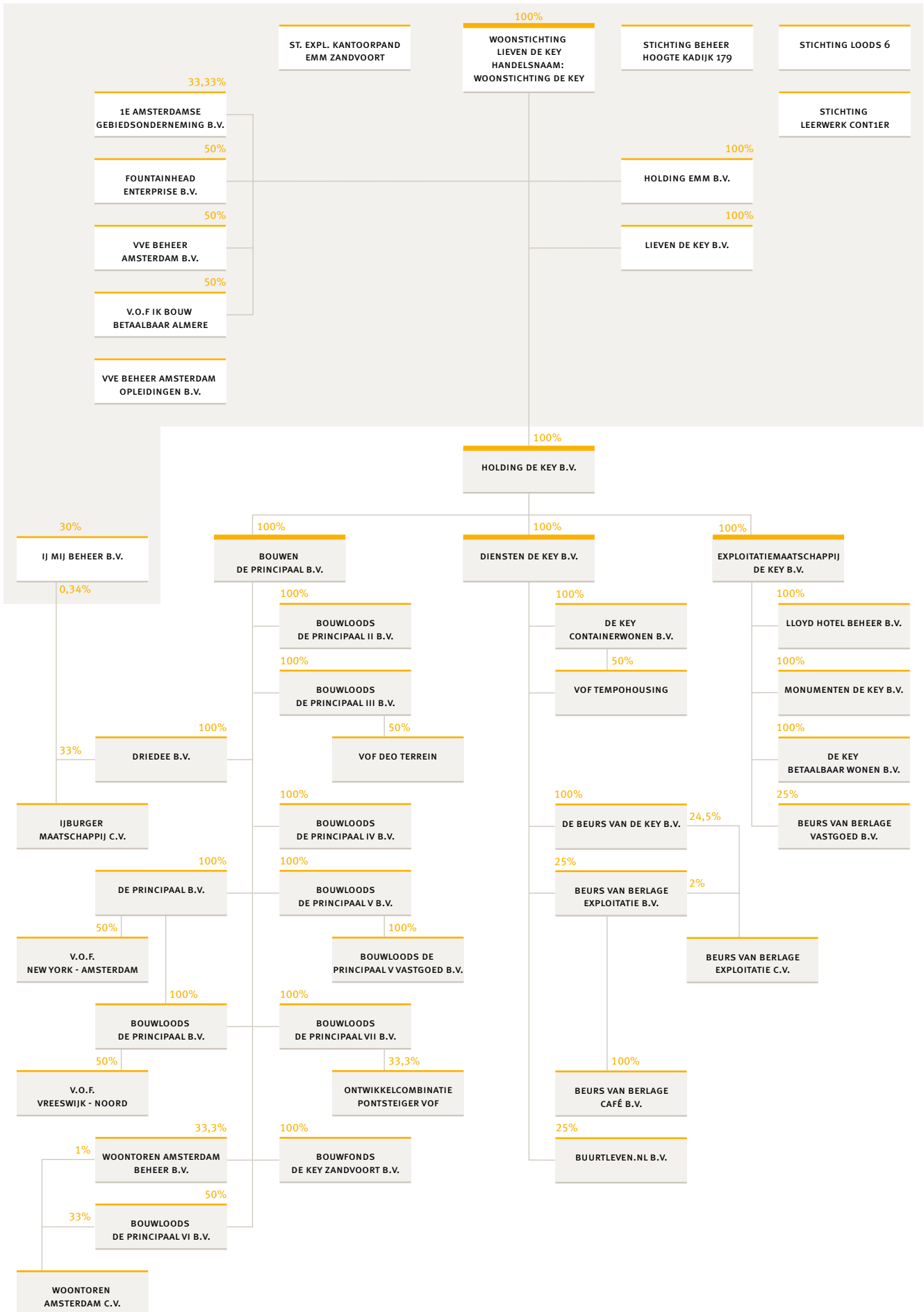
De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van het verhuurbaar bezit en de kasstromen die voortkomen uit (woning)verkoop uit de zogenaamde verkoopvijver.

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 lastenniveaus (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		Huurderiving				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%



- 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 heffing 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 waarderingsgrondslagen 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 dan 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 incurantheid.

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 pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de 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 nieuwboukoopwoningen 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 nieuwboukoopwoningen 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 nieuwboukoopwoningen waarop in mindering, de gefactureerde termijnen van de opgeleverde nieuwboukoopwoningen 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 pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de 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 toerekenbaarheid 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 verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in

het eigen vermogen wordt verwerkt.

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

Voor latente belastingen wordt een 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 markttrenten 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)

<i>Actuele waarde 1 januari 2010</i>	<i>1.610.565</i>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	
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
<i>Mutaties in de actuele waarde</i>	<i>84.115</i>
<i>Actuele waarde 31 december 2010</i>	<i>1.694.680</i>

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheids-garantie. 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:

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

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 contante waarde van deze kosten toe. Per saldo neemt de contante waarde af met € 39 miljoen. De onderhoudskosten 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
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
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	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		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
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	2.268	
Overboeking van in ontwikkeling	686	
Afschrijvingen	-2.007	
<i>Mutaties in de boekwaarde</i>		<i>947</i>
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
Investerings / 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.

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 onniet in gebruik heeft. In 2007 is circa de helft van de grond bestemd als nieuw natuurgebied Oostvaarderswold. Het gevolg hiervan was een afwaardering. In 2008 is 37,6 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 betreft 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 leidt 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 leidt 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	Totaal
	Leningen overheid	Leningen krediet instellingen	
<i>x € 1.000</i>			
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
<i>Mutaties</i>			
Opgenomen geldleningen	0	167.500	167.500
Contractaflossingen boekjaar	-3.448	-82.341	-85.789
Totaal mutaties	-3.448	85.159	81.711
<i>Stand 31 december 2010</i>			
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 hypotheekleningen 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
Venootschapsbelasting	0	97
Loonheffing	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 voornamelijk 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 annuïtaire 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) gedooft thans een verlenging van de beschikbaarheid van de locatie tot en met oktober 2012.

Luycksterrein

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.

Garantstelling 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

<i>x € 1.000</i>	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

	2010	2009
Belastingen	8.700	8.251
Verzekeringen	1.527	1.567
Exploitatielasten verrekenbaar met huurders	14.583	16.231
	24.810	26.049

Overige lasten

	2010	2009
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

	2010	2009
voorziening dubieuze debiteuren	1.883	1.075
	1.883	1.075

22 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>x € 1.000</i>	2010	2009
	21.478	20.807

23 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>x € 1.000</i>	2010	2009
	-64.980	-61.032

24 Belastingen

<i>x € 1.000</i>	2010	2009
	8.491	2.966

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

<i>x € 1.000</i>	2010	2009
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening	-33.068	-106.469
Verschillen tussen commerciële en fiscale waardering	31.461	110.558
<i>Belastbaar resultaat</i>	-1.607	4.089

	2010	2009
Verrekenbare belasting 2010	413	-1.132
Verrekenbare belastingen voorgaande jaren	-9.588	0
<i>Mutatie latente belastingen waardeverschillen</i>	18.017	4.337

	2010	2009
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

<i>x € 1.000</i>	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

<i>x € 1.000</i>	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		
<i>Materiële vaste activa</i>		
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
<i>Financiële vaste activa</i>		
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		
<i>Vorraden</i>		
	16.684	23.044
<i>Onderhanden projecten</i>		
	0	0
<i>Vorderingen</i>		
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
<i>Liquide middelen</i>		
	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
<i>Financiële baten en lasten</i>		
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 materiële 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
<i>x € 1.000</i>		
	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

<i>x € 1.000</i>	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 Gebieds-onderneming	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

<i>x € 1.000</i>	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

<i>x € 1.000</i>	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:

<i>x € 1.000</i>	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:

<i>x € 1.000</i>	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 blijvende 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 contractafpraak 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

Accountants honoraria

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	Overig	Totaal	x € 1.000	KPMG	Overig	Totaal
	Accountants	KPMG	KPMG		Accountants	KPMG	KPMG
	2010	2010	netwerk		2009	2009	netwerk
			2010				2009
Onderzoek van de jaarrekening 2010	303	0	303	Onderzoek van de jaarrekening	330	0	330
Onderzoek van de jaarrekening 2009	300	0	300	Andere controleopdrachten	5	0	5
Andere controleopdrachten	18	0	18	Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	12	12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	1	1	Andere niet controlediensten	101	0	101
Andere niet controlediensten	16	0	16				
					436	12	448
	637	1	638				

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 betreffende 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 overeenstemming 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 betreffende 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



Colofon

Uitgave van Woonstichting De Key, juni 2011

Financiële gegevens

Financiën, afdeling Planning & Control

Eindredactie

Bestuurssecretaris i.s.m. afdeling Communicatie

Fotografie

Hes van Huizen
Roos Aldershoff
Jan de Groot

Concept en vormgeving

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Druk

Huig Haverlag, Wormerveer

