

Jaarbeeld 2011



**Goed wonen volgens
bewoners en beheerders**

**Voor en na
Het Spoor en De Keyzer**

**Ik bouw betaalbaar
in Almere**

**Kritische cijfers en
kengetallen in ons
huishoudboekje**



2011: opmaat naar sterke, solide toekomst

STRATEGISCHE KOERS

HET JAAR 2011 WAS VOOR DE KEY EEN BEWOGEN JAAR VOL SCHERPE EN MOEILIJKE KEUZES. DEZE KEUZES HEBBEN GELEID TOT HERSTEL VAN DE KEY ALS STERKE EN PROFESSIONELE CORPORATIE. ZODAT HUURDERS MET EEN BESCHIEDEN INKOMEN OOK IN DE TOEKOMST BIJ ONS TERECHTKUNNEN VOOR GOEDE EN BETAALBARE WONINGEN.

De Key staat voor goed en betaalbaar wonen in prettige buurten in de Amsterdamse regio. We richten ons daarbij vooral op mensen met een bescheiden inkomen. Dat principe staat aan de basis van onze corporatie. Om de bewoners beter te kennen, hebben we in beeld gebracht wie onze (toekomstige) huurders en kopers zijn en welke wensen en behoeftes zij hebben.

Kompas voor de toekomst

We hebben in 2011 onze woningvoorraad in kaart gebracht en op basis daarvan onze portefeuillestrategie vastgesteld. Hierin staat wat voor bezit we in 2020 willen hebben en hoe we dat willen bereiken – een kompas voor de toekomst. We hebben besloten dat 88% van onze woningen bestemd blijft voor mensen met een bescheiden inkomen. Voor middeninkomens vergroten we het aanbod in de vrije sector en koopsector. Het duurdere segment – huren boven € 930,- – past minder bij onze organisatie en beperken we tot maximaal 2%. Bijzondere aandacht gaat uit naar studenten. Voor die groep willen we in Amsterdam een sterke speler blijven. In de portefeuillestrategie bepalen we onze investeringen en renovaties. Daarnaast is er ruimte om sociale huurwoningen en studentenwoningen nieuw te bouwen. Verder verbeteren we de energiezuinigheid van onze woningen: in 2020 heeft minimaal 85% van onze woningen een goed (A, B) of redelijk (C, D) energielabel.

Focus op Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Almere

De focus van De Key ligt op Amsterdam, Diemen en Zandvoort. Binnen deze gemeenten kozen we er in 2011 voor onze aandacht meer op specifieke gebieden te richten. Samen met stadsdelen en andere betrokkenen stelden we wijkprogramma's op die eraan bijdragen dat bewoners schoon, heel en veilig wonen en prettig met elkaar samenleven. Omdat we in deze kerngebieden veel bezit hebben, kunnen we de leefbaarheid substantieel beïnvloeden. De keuze voor deze gebieden betekent ook

dat we bezit in andere regio's willen afstoten. Alleen Almere is uitgezonderd. Hier zijn en blijven we actief met zelfbouwprojecten voor mensen met een bescheiden inkomen: Ik Bouw Betaalbaar in Almere.

Organisatorisch sterker en toekomstbestendig

Het afgelopen jaar moesten we ingrijpende organisatorische keuzes maken om solide en efficiënter te worden. Onze financiën en de economische situatie dwongen ons hiertoe. De reorganisatie betekende helaas dat een deel van onze medewerkers boventallig werd. Met een sociaal plan hebben we geprobeerd hen zo goed mogelijk te begeleiden. Onze drie bedrijfsonderdelen, Wonen, Projectontwikkeling en Staf, zijn intensiever gaan samenwerken. We zijn daardoor sterker en toekomstbestendiger geworden.

Financieel weerbaar

In 2011 hebben we de financiële weerbaarheid van De Key voor een belangrijk deel hersteld. Dit komt deels door de verlaagde organisatiekosten. Een optimale situatie is er echter nog niet. Hiervan is pas sprake als we onze meerjarenplannen kunnen blijven uitvoeren, ook als de economie slecht blijft. Hiervoor is een stevige financiële basis noodzakelijk. We richten ons in 2012 daarom onverminderd op het rendabel beheren van onze woningen. En op een verstandige balans tussen projectmatige investeringen en verkoop van woningen. ◀

'Sociale huur staat voorop'

DOELEN STRATEGISCH BELEIDSPLAN 2011 - 2015

- Wij kennen onze huurders
- We bieden kwalitatief goede woningen
- We zijn en worden gezien als een professionele organisatie
- We werken betrokken en bedrijfsmatig



VOORWOORD ROB HAANS, ALGEMEEN DIRECTEUR

ONS REGULIER JAARVERSLAG 2011 IS GEDEGEN EN VOLLEDIG, MAAR HET LEEST NIET ALS EEN ONTSPANNEND BOEK. DAARVOOR MOETEN WE AAN TE VEEL VERANTWOORDINGSREGELS VOLDOEN. DAAROM HEBBEN WIJ SPECIAAL VOOR U OOK EEN PUBLIEKSVERSIE VAN ONS JAARVERSLAG 2011 GEMAAKT. KORT, HELDER EN BEKNOPT.

Hard werken aan herstel



2011 was voor De Key een intens jaar van hard werken en sterk herstel. We hebben moeten reorganiseren. Afscheid genomen van mensen. En hoewel we hebben gezorgd voor een goed sociaal plan, outplacement hebben geregeld, heeft de reorganisatie iedereen bij De Key geraakt. Ook mij. Reorganiseren was moeilijk, maar brood-

nodig om De Key weer financieel gezond te krijgen voor de toekomst en ons werk beter te kunnen doen. Dat is gelukt. Wat andere organisaties een paar jaar kost, deden de collega's van De Key in één jaar: reorganiseren en opnieuw

beginnen. Het resultaat: perspectief voor de toekomst. Voor medewerkers én huurders. In 2011 hebben we extra ingezet op onze basis: zorgen voor goed, betaalbaar wonen. Dat doen we immers al sinds 1868. Het dagelijks beheer van onze panden is versterkt. Want dát is wat onze 60.000 bewoners elke dag merken. Als huurder wil je op je verhuurder kunnen rekenen. Dat zit in duizend kleine dingen: in het lampje in de hal, in het groen rondom je huis. In PortiekPortiers voor leefbaarder buurten. Maar we zouden De Key niet zijn, als we niet ook grote projecten hadden gerealiseerd. Echte parels. Zoals De Keyzer, het prijswinnende wooncomplex aan de Amsterdamse Czaar Peterstraat, dat perfect past in de negentiende-eeuwse bouwstijl van zijn omgeving. De Sibbelpanden, dijkwoningen die we prachtig hebben gerestaureerd. En de Spaarndammerbuurt, die mede door onze inzet weer tot leven is gekomen. In dit jaarverslag komt het allemaal voorbij. ◀

IN DIT NUMMER ONDER ANDERE

4

Betrokken bij mens en buurt

9

'2011 was dubbel'

11

Hart voor studenten

26

Vertrouwenwekkend jaarresultaat

7

Waarom verkoopt De Key?

10

And the winner is

13

Waar staan we in 2020?

Uitgave van Woonstichting De Key, juni 2012

DE KEY Hoogte Kadijk 179 • 1018 BK Amsterdam • T 020 621 43 33 • info@dekey.nl • www.dekey.nl

TEKST Taalcentrum-VU, Amsterdam CONCEPT EN VORMGEVING De Key, afdeling Communicatie

CONCEPT EN VORMGEVING Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

FOTOGRAFIE Hes van Huizen, Amsterdam - Corné Bastiaansen, Hilversum - Roos Aldershoff, Amsterdam

ILLUSTRATIES Marco Faasen, Rotterdam DRUKWERK Drukkerij WC den Ouden BV, Amsterdam

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.



'Betrokken bij mens en buurt'



GOED WONEN

BIJ DE KEY HECHTEN WE AAN SCHOON, HEEL EN VEILIG WONEN, EN OOK AAN EEN GOEDE SAMENWERKING MET ONZE BEWONERS. IN ONS WOONBELEID EN ONZE PROJECTEN ZIET U TERUG DAT WE ONS INSPANNEN OM PRETTIG EN VERTROUWD SAMENLEVEN MOGELIJK TE MAKEN VOOR IEDEREEN, INCLUSIEF DE MEEST KWETSBARE GROEPEN.

De Key richt zich in eerste instantie op woningzoekenden met een inkomen lager dan € 34.000,-. Woningzoekenden die het iets breder hebben, de zogenoemde midden-inkomens, kunnen bij ons terecht voor vrijesectorwoningen met een maandelijkse huur tussen € 653,- en € 930,- of voor een scherp geprijsde koopwoning. Ook voor specifieke kwetsbare groepen maken we ons sterk. Dat doen we onder meer door direct te bemiddelen voor statushouders, zorgvragers, dak- en thuislozen. Tot slot zijn we trots op ons ruime aanbod van 7000 woningen voor (internationale) studenten.

Diversiteit in nieuwbouw: voor elk wat wils

We hebben in 2011 voor verschillende groepen huurders woningen gerealiseerd, ondanks de moeilijke fase waarin de economie en de woonsector verkeren.

HUURACHTERSTAND: VROEG EROPAF VOORKOMT ONTRUIMING

In de huidige economische situatie groeit voor kwetsbare groepen het risico dat ze hun maandelijkse huur niet kunnen opbrengen. Huurachterstand op tijd signaleren en actie ondernemen wordt steeds belangrijker om ontruiming te voorkomen. Heeft telefonisch en schriftelijk contact niet het gewenste effect? Dan zoekt onze beheerder persoonlijk contact. Lukt het ook de beheerder niet om tot afspraken te komen? Dan schakelt hij of zij een maatschappelijke dienstverlener van het stadsdeel in om te zoeken naar oplossingen. Deze stappen in het huurincassoproces legden we in 2010 vast in het convenant Vroeg eropaf. Vorig jaar brachten we de stappen voor het eerst standaard in de praktijk. We verwachten dat het aantal succesvol aangemelde dossiers in 2012 toeneemt en het aantal ontruiming daalt.



'Onze beheerders zijn de ogen en oren van de wijk. Ze zijn het eerste aanspreekpunt voor onze bewoners'

Met de oplevering van het complex Fraijlemaborg kwamen we tegemoet aan de toenemende vraag naar studentenhuisvesting in Amsterdam. Voor senioren realiseerden we het gebouw De Keyzer in de Czaar Peterstraat. In dit gebouw heeft zorgaanbieder Amsta bovendien 36 groepswoonruimtes gehuurd voor begeleid wonen. In Zandvoort droegen we bij aan de diversiteit in de omgeving door een gevarieerd woningaanbod te realiseren in het Louis Davids carré.

waarborgen. Onze beheerders zijn de ogen en oren van de wijk; ze signaleren woonproblemen, gaan met bewoners in gesprek of brengen bewoners met elkaar in gesprek. De beheerders fungeren sinds 2011 als eerste en belangrijkste contactpersoon voor bewoners, en zijn gestationeerd in verschillende buurtkantoren. We willen deze kantoren steeds meer delen met samenwerkingspartners. Zo houden we de lijnen kort en komen we sneller tot oplossingen.

Ons beleid: niet minder dan 88% sociale huur

In 2011 verhuurden we 95,8% van onze huurwoningen in het sociale segment onder de aftoppingsgrens van € 555,-. Daarmee voldeden we ruimschoots aan de norm van 70% die we, net als alle andere Amsterdamse corporaties, hebben afgesproken met de gemeente. Hoewel we de komende jaren meer woningen beschikbaar stellen voor middeninkomens, is onze doelstelling dat het percentage sociale huurwoningen nooit lager wordt dan 88%.

Onze beheerders: ogen en oren van de wijk

Voor een prettige leefomgeving zijn bewoners in eerste instantie zelf verantwoordelijk. Zij bepalen zelf hoe ze willen leven en hoe ze zich in hun buurt gedragen. Toch probeert De Key met beheerders een belangrijke aanvullende rol te spelen om harmonie in de buurten te

Actief in de wijkaanpak

Voor een prettige omgeving werken we daarnaast in verschillende buurten actief samen met andere woningcorporaties en de gemeente Amsterdam. In de Baarsjes, Bos en Lommer, de Bijlmer en de Vogelbuurt werkten we mee aan uiteenlopende buurtprojecten. Zo leverden we een bijdrage aan het Pop-Up Park in de binnentuin van de oude Mercatorschool in de Baarsjes, een tijdelijk stadspark voor buurtbewoners. In de Bijlmer stelden we een ruimte beschikbaar voor het project Compubrain, waarbij kinderen uit de buurt gratis computercursussen konden volgen. In de Vogelbuurt bevorderden we de leefbaarheid onder meer door mee te helpen aan een grote schoonmaakactie met bewoners. ▶

Geschied voor alle leeftijden

Overal waar De Key bezit heeft, investeert zij in uiteenlopende projecten om de leefbaarheid in de buurt te vergroten. In het overzicht ziet u waar we ons in 2011 zoal voor hebben ingezet per buurt en per doelgroep, voor én met bewoners.

Wilt u de huidige status van alle buurtprojecten weten? Ga naar www.uitvoeringsmonitor.nl.

Doelgroep	Wijk	Thema	Project
Jongeren	West, Zuidoost, Noord, Zandvoort	Leren en groeien	PortiekPortiers
	Dapperbuurt, Zuidoost	Integratie	Voorleesexpres
	West	Schoonhouden complex	Praktijkstage scholieren
	Westerpark	Beweging	Avondvierdaagse
Senioren	Dapperbuurt	Sociale cohesie	Danspaleis in woonzorgcentrum
	Diemen	Langer zelfstandig wonen	Wonen+
Bewoners (algemeen)	Amsterdam, Zandvoort, Diemen	Sociale cohesie	Buurtfeesten, ontbijten en borrels
	Zuid	Sociale cohesie	Leefbaarheidsborden
	IJburg	Sociale cohesie	Leefbaarheidsprijsvraag
	Noord, West	Sociale cohesie	Invulling braakliggend terrein
	Oostzaanstraat	Sociale cohesie	Kennismakingscafé
	Spaarndammerbuurt	Sociale cohesie	Bijdrage kinderboerderij
	West	Sociale cohesie	Aanleg stiltetuin
	Zandvoort	Wijksteunpunt	Ook Zandvoort
	Zandvoort	Mobiliteit	Belbus
	Dapperbuurt	Jongeren en ouderen	Karel Appelhuis
	Zuid, Oost, Noord	Integratie	Kunst in het complex
	Dapperbuurt	Integratie	Kunstproject
	Zuidoost	Veiligheid	Camerasysteem
	Diemen, West	Schone leefomgeving	Opruimacties
	Amsterdam	Veiligheid	Toezichthouders



IJ-factor: een swingend IJburg voor jongeren

Via de prijsvraag WijkWens IJburg konden bewoners in 2011 ideeën insturen om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Het beste idee kwam van bewoonster Jabiene Ritsema. Ze ontving € 10.000,- om haar idee ten uitvoer te brengen: talentenjacht IJ-factor. Een talentenjacht om IJburgse jongeren tussen twaalf en achttien naar theater Vrijburcht te trekken, en IJburg meer te laten swingen. Volgens de jury een idee van deze tijd waaraan iedereen kan meedoen. Want je kunt óf je talenten tonen, óf kijken, luisteren en genieten. ◀



Investeringsruimte voor beter wonen

WAAROM VERKOOPT DE KEY?

DE KEY VERHUURT IN TOTAAL ONGEVEER 38.000 WONINGEN. DAARVAN VERKOCHTEN WIJ 126 WONINGEN IN 2011. OOK VERKOCHTEN WIJ 87 WONINGEN UIT NIEUWBOUW- EN RENOVATIEPROJECTEN. MAAR WAAROM VERKOPEN WE EIGENLIJK?

Door woningen te verkopen kan De Key investeren. In onze bestaande huurwoningen en in nieuwbouw. Zo blijven we voldoen aan de veranderende woonwensen van de samenleving, zoals liften voor ouderen, meer studentenwoningen en energiezuinigere woningen. Met de opbrengst vullen we ook een deel van het tekort op dat elke huurwoning ons (vanwege de kosten) oplevert.

Leefbare buurten, sterke stad

Een andere reden om huurwoningen te verkopen is dat we in 'onze' buurten een goede balans willen creëren tussen koopwoningen, sociale huurwoningen, huurwoningen in de vrije sector én winkels en voorzieningen. Die balans zorgt ervoor dat mensen in hun wijk prettig wonen, meer keuzemogelijkheden hebben maar ook dat er mensen van buiten de wijk naartoe komen. Het resultaat: leefbare buurten in een sterke stad.

Kansen voor nieuwe huurders én kopers

De derde reden is dat we met onze verkoop de doorstroming van woningen in de stad bevorderen. De huurwoning van bewoners die een woning kopen, komt immers vrij voor nieuwe verhuur. En tot slot bedienen we er onze eigen doelgroep mee. We bieden namelijk koopwoningen die betaalbaar zijn voor mensen met een inkomen tot € 50.000,-. Ter illustratie: in 2011 verkochten we 78% van onze woningen aan kopers met een gezinsinkomen van minder dan € 48.750,-. ◀

EEN GROTERE VERKOOPVIJVER

De Key gaat de komende jaren meer woningen uit haar bestaande woningvoorraad verkopen. In 2011 verkochten we er 126. De komende jaren is onze ambitie om jaarlijks een groeiend aantal woningen te verkopen: van 240 woningen in 2012 tot 330 in 2015. Om voldoende woningen te kunnen aanbieden voor verkoop hebben we het afgelopen jaar onze 'verkoopvijver', ons aanbod van huurwoningen die we te koop aanbieden, uitgebreid met circa 1200 woningen. In 2012 komen daar nog eens 1000 woningen bij. Om de verkoop van woningen onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers, starten we in 2012 met de campagne Als je van Amsterdam houdt wil je er ook wonen.

ARCADE IS DE ONAFHANKELIJKE HUURDERSVERENIGING VAN, VOOR EN DOOR HUURDERS VAN WOONSTICHTING DE KEY. ZIJ KOMT OP VOOR DE BELANGEN VAN HUURDERS VAN DE KEY EN ONDERSTEUNT HEN ALS ER PROBLEMEN, KLACHTEN OF WENSEN ZIJN. HOE KIJKT HANS VISSER, BESTUURSVOORZITTER VAN ARCADE, TERUG OP 2011?



Visser: 'Ik kijk terug met een dubbel gevoel. Als ik 2011 zou moeten samenvatten, heeft Arcade aan de ene kant een positieve ontwikkeling doorgemaakt met De Key. Beleidsmatig zijn we veel meer samen op gaan trekken. Een enorme verbetering.

Aan de andere kant zijn er in de uitvoering kansen blijven liggen. Op dat niveau is het ons nog onvoldoende gelukt om goed samen te werken. 'Een voorbeeld. Wij mogen als huurdersorganisatie ook zelf advies uitbrengen. In 2011 wilden we graag dat De Key beleid zou opstellen over geluidsoverlast in

woningen. Bij het opstellen van dit advies hebben we gevraagd of iemand van De Key ook hierin wilde meedenken. De Key ging daar enthousiast op in. Het werd uiteindelijk een goed advies dat positief werd ontvangen. Ons werd gevraagd of Arcade ook tijdens de implementatie vanaf de zijlijn kon meelopen. Dat wilden we. Maar in de praktijk is dat helaas niet gelukt.'

Arcade betrokken bij beleid

'In 2011 heeft De Key ons voor het eerst in zeer vroege stadia betrokken bij het ontwikkelen van het beleid. Onze werkgroep beleid dacht en discussieerde mee. En we spraken mee. We wisten welke beslissingen

eraan zaten te komen, waardoor we onze adviezen beter konden beargumenteren en onderbouwen. Bovendien hadden we invloed op die beslissingen, én kende De Key onze kritiekpunten. Het resultaat van deze manier van samenwerken was, dat we in 2011 veel goede adviezen hebben uitgebracht – ook naar het oordeel van De Key. Zoals het huur- en verkoopbeleid.

Reorganisatie: noodzakelijke hobbels

'Ik denk dat de reorganisatie voor De Key gewoon nodig was, puur financieel gezien ook. En ja, zo'n reorganisatie leidt eerst tot meer problemen. In september 2011 was De Key bijvoorbeeld slechter bereikbaar, de responstijden waren lang, het was onduidelijk welke persoon waarvoor aanspreekpunt was. Maar dat is ook logisch: dat soort hobbels is inherent aan een reorganisatie. Nieuwe mensen op nieuwe plekken neerzetten heeft tijd nodig.'

Actief betrokken bij reorganisatie

'Wij als Arcade hebben de reorganisatie van dichtbij meegemaakt. Dat vond ik een positief punt. De Key heeft ons er actief bij betrokken. Ze heeft ons bijvoorbeeld al in een vroeg stadium geïnformeerd, en steeds in alle fases van het proces op de hoogte gehouden. We mochten zelfs als gast aanwezig zijn bij een medewerkersbijeenkomst waar alle medewerkers de plannen te horen kregen. Ook

Voorzitter Arcade: '2011 was dubbel'

dat beschouw ik als heel positief. De Key had ook kunnen zeggen dat wij als Arcade weinig te maken hoefden te hebben met het interne reorganisatieproces.'

Positieve effecten reorganisatie

'We zien nu al de positieve effecten van de reorganisatie. We zien dat de medewerkers van De Key waar de huurders mee te maken hebben, dichterbij zijn. Dat beheerders gemakkelijker aanspreekbaar zijn. Dat ze meer verantwoordelijkheid hebben – en die ook gebruiken.'

'Ook voor Arcade zelf staat De Key dichterbij. Niet alleen de directie is ons aanspreekpunt, maar ook de regiomanagers. Dat zijn nu de mensen die in the end problemen moeten oplossen. Hoewel we nu te maken hebben met vier klachtentrajecten in plaats van één, zijn de trajecten wel directer geworden.' 'De Key heeft in ieder geval in 2011 alles veel helderder gemaakt. De organisatie is helder, haar positie is helder, en De Key heeft haar best gedaan om alles wat de boel maar een beetje diffuus maakte, uit de weg te ruimen. Dat geldt ook als je kijkt naar de huurdersvertegenwoordiging. De Key heeft duidelijk aangegeven: voor ons is Arcade dé huurdersorganisatie waar alle beleidszaken mee wordt afgestemd.'

Wat kan beter?

'Toch kwam in 2011 nog niet alles goed uit de verf. De mate waarin we als Arcade hebben meegedacht en meegedaan stond nog niet in verhouding tot wat dat in de praktijk als resultaat heeft opgeleverd. Daar waar onze bestuurlijke gesprekspartners openstonden voor onze visie en ideeën, was het in de praktijk nog vaak moeilijk om aan de samenwerking echt vorm te geven. Het was bijvoorbeeld moeilijk om de beleidsplannen voor huurdersparticipatie en conflictoplossing goed uitgevoerd te krijgen. De volgende stap is volgens mij: niet alleen zeggen wat je doet, maar ook doen wat je zegt.'

'Ook de uitvoering van de huurdersinspraak kan op sommige punten beter. Neem een renovatieproject. Als zo'n project begint, creëert De Key een hoog verwachtingsniveau en mogen bewoners meedenken. Bij eerste inspraakmomenten is niet altijd direct duidelijk wat de kaders zijn en tot in hoeverre bewonerswensen gerealiseerd kunnen worden. Als dan puntje bij paaltje komt, is de praktijk weerbarstig. Plannen blijken dan soms niet te kunnen. Door al meteen helder te zijn over de kaders, zou je frustratie onder bewoners die meedenken kunnen voorkomen.'

'We prijzen het beleid, maar zien in uitvoering nog verbeterkansen'

'Wij willen graag meedenken, ruimte krijgen voor dialoog en discussie. Gezamenlijk naar oplossingen zoeken, juist als De Key kan voorzien dat wij het ergens niet mee eens zijn. Niet eenzijdig een negatief bericht voorgeschoteld krijgen.'

Gemiste kansen

'Die twee dingen – een achterblijvende uitwerking van beleid dat in principe goed is, plus haperende communicatie – brengen ons in een lastig parket ten opzichte van onze leden. Arcade zou een bemiddelende rol kunnen spelen tussen De Key en huurders of bewonerscommissies. Daarvoor zouden wij net iets meer ruimte moeten hebben om met die twee partijen naar een oplossing te zoeken. Als die oplossing niet komt, denken bewoners: wat heb ik eigenlijk aan Arcade? De geloofwaardigheid naar de huurders toe wordt er dan niet beter op.'

Wens voor de toekomst

'Mijn wens voor de toekomst is dat De Key vooral in de uitvoering van haar beleid serieuze stappen gaat zetten. Dat ze bij participatie echt zoekt naar methodes om opener en constructiever te discussiëren. Of ik daarin vertrouwen heb? Jazeker. Al moet De Key zich de komende jaren nog wel bewijzen.'

GENOMINEERDE EN WINNENDE BOUWPROJECTEN 2011

IN 2011 WERDEN VERSCHILLENDE VAN ONZE BOUWPROJECTEN VOOR PRIJZEN GENOMINEERD. DRIE KEER ZIJN WE OOK DAADWERKELIJK IN DE PRIJZEN GEVALLEN.

VIJF GENOMINEERDE EN WINNENDE PROJECTEN WAAR WE TROTS OP ZIJN.

WINNAAR ZUIDERKERKPRIJS 2011 DE KEYZER

Multifunctioneel gebouw De Keyzer won in 2011 de Zuiderkerkprijs, een prijs die de gemeente Amsterdam jaarlijks uitreikt aan de opdrachtgever en architect van het beste woningbouwproject in de stad. De Keyzer, te vinden aan de Czaar Peterstraat in Amsterdam, telt 68 woningen, verschillende bedrijfsruimten en een dienstencentrum.



And the winner is...



WINNAAR VVAB-PRIJS BESTE RESTAURATIE VAN HET JAAR DE SIBBELPANDEN

De Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB) kende haar prijs voor de beste restauratie van het jaar toe aan de Sibbelpanden aan de Hoogte Kadijk. Deze prachtige historische panden restaureerde De Key tussen 2009 en 2011.



Het REM-eiland was in 2011 een van de drie genomineerden voor de Geurt Brinkgreve Bokaal. Deze prijs kent de gemeente Amsterdam

jaarlijks toe aan het beste initiatief op het gebied van herontwikkeling of renovatie in Amsterdam.

GENOMINEERD VOOR DE GEURT BRINKGREVE BOKAAL HET REM-EILAND

Vijftien kooppartementen, een bedrijfsgebouw, een gezamenlijke buitenruimte en een ondergrondse parkeergarage: dat is het Touwenterrein op het

Amsterdamse

Realeneiland. Het kleinschalige bouwproject eindigde als tweede in de race om de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2011. Met deze publieksprijs stemmen Amsterdammers op hun favoriete nieuwbouwproject in Amsterdam.



2^e PRIJS AMSTERDAMSE NIEUWBOUWPRIJS 2011 HET TOUWENTERREIN

GENOMINEERD VOOR DE ZUIDERKERKPRIJS 2011 HET SPOOR

Wooncomplex Het Spoor aan de Oostzaanstraat in Amsterdam was samen met De Keyzer een van de genomineerden voor de Zuiderkerkprijs. Het



Spoor bestaat uit twee woonblokken uit het begin van de vorige eeuw met in totaal 93 woningen. De Key heeft de woningen op hoog niveau gerenoveerd en levensloopgeschikt gemaakt.



Hart voor studenten

DE KEY BEZIT CIRCA 7000 STUDENTENWONINGEN OP MOOIE PLEKKEN IN AMSTERDAM. WE ZIJN DAARMEE EEN BELANGRIJKE HUISVESTER VOOR (INTERNATIONALE) STUDENTEN. OOK IN DE TOEKOMST WILLEN WE DAT ZIJN. IN 2011 HEBBEN WE DAN OOK OPNIEUW IN STUDENTENHUISVESTING GEÏNVESTEERD.

De schaarste aan studentenwoningen is in Amsterdam groot. Het directe gevolg van een almaar groeiende populariteit van de stad

onder studenten uit zowel binnen- als buitenland. De Key zet zich stevig in om deze schaarste terug te dringen. Ze dragen namelijk bij aan een levendige sfeer in de woonwijken, zijn sociaal actief en doen Amsterdam bruisen! Met onze inzet houden wij onze lange traditie in studentenhuysvesting hoog.

In stadsdeel Zuidoost realiseerden we het project Fraijlemaborg. Dit studentencomplex biedt onderdak aan 170 internationale studenten van de Hogeschool van Amsterdam. Daarnaast begonnen we met de bouw van 154 zelfstandige studentenwoningen op de Amstelcampus, een unieke werk- en leeromgeving vlakbij veel hogeronderwijsinstellingen. Verder zijn we gesprekken gestart met de gemeente Amsterdam en de gemeente Diemen om meer dan 1000 tijdelijke studentenwoningen te kunnen blijven exploiteren.

Een stap verder: verbinden

De Key doet uiteraard meer dan ontwikkelen alleen. We willen ook verbinden. Dat doen we bijvoorbeeld door studenten via bewonerscommissies actief bij wonen te betrekken. Ook benoemen we officiële resident assistants. Zij maken buitenlandse studenten wegwijs in de wooncomplexen en in het Amsterdamse studentenbestaan. In 2011 zorgden we ook digitaal voor meer verbinding. Met de vernieuwde website van Studentenwoningweb, kunnen studenten ons woningaanbod nu nog beter vinden. ◀

Foto: Looijershofje, winnende foto van Maarten Ottenhof van de studentenfotowedstrijd in 2011

'Internationale studenten melden zich bij mij voor praktische zaken, zoals een kapotte wasmachine of een verwarming die niet aanslaat. Maar ook voor iets eenvoudigs als een lamp die het niet meer doet. Het is dan handig dat er voor zoiets kleins niet meteen iemand van De Key hoeft te komen. Daarnaast heeft mijn functie een belangrijke sociale component. Ik organiseer borrels, barbecues en andere activiteiten. En zorg ervoor dat de relatie met buurtbewoners goed blijft. Tot slot houd ik een oogje in het zeil: studenten die naar Nederland komen, kunnen een hevige cultuurschok ervaren of vereenzamen. Ik probeer te helpen door zulke problemen op tijd te signaleren.'

Matthijs Valent, samen met twee andere studenten residence assistant van locatie Grote Bickersstraat en masterstudent cultuurschiedenis aan de Universiteit van Amsterdam.

Waar staan we in 2020?



FUNDAMENTEN VOOR EEN DUURZAME EN SOCIALE WONINGVOORRAAD

MENSEN MET EEN BESCHIEDEN INKOMEN MOETEN GOED EN BETAALBAAR KUNNEN WONEN. BIJ DE KEY IS DAT AL HET UITGANGSPUNT SINDE 1868. IN 2011 STIPPELDEN WE EEN BELANGRIJKE KOERS UIT VOOR ONZE WONINGVOORRAAD OM DIE MENSEN OOK IN DE TOEKOMST DEZE ZEKERHEID TE BIEDEN.

Het huidige economische klimaat brengt tal van onzekerheden met zich mee. Deze hebben hun weerslag op alle segmenten van de maatschappij, inclusief de woningmarkt. Maar een onzekere woningmarkt moet geen reden zijn om angstig stil te blijven staan. Bij De Key willen we vooruit. In onze portefeuillestrategie spreken we krachtig uit welke richting we op willen voor 2020. Het belangrijkste voor ons is dat we blijven uitgaan van de wensen van onze bewoners en dat *minstens 88% van onze huurwoningen sociaal is*. We bereiken onze doelstellingen door een juiste balans tussen doorexploiteren (beheren en onderhouden), renoveren, bouwen en verkopen. Verandert de wereld om ons heen? Dan passen we de balans daarop aan. Zonder onze gekozen richting uit het oog te verliezen.

Technische meerjarenplannen: sturen op onderhoud

In 2011 slaagden we er ook in de technische staat van al onze 1066 complexen in kaart te brengen. In zogenoemde *technische meerjarenplannen* (TMP's) staat per complex precies omschreven wat de staat is van de fundering, van het dak en van de technische installatie. Ook weten we of er asbest zit en hoe het schilderwerk erbij staat. Met de TMP's in de hand kunnen we beter sturen op het onderhoud van ons bezit. Zo hebben we ieder bouwdeel van ieder complex *beoordeeld volgens een wettelijk vastgestelde NEN-norm*. We bepalen nu op basis van de score (1 = uitstekende onderhoudstoestand, 6 = zeer slechte onderhoudstoestand) of we een onderdeel repareren of vervangen.

Nu we ons bezit in kaart hebben, kunnen we ook *monitoren*. We beoordelen ieder complex eens in de drie jaar en passen de gegevens desgewenst aan. Gebreken kunnen onverwacht verergeren of juist meevallen. In beide gevallen kunnen we de bestaande planning van het onderhoud eenvoudig aanpassen.

Ook koppelen we de TMP's aan *onze portefeuillestrategie*. Dat maakt betere afwegingen mogelijk: voeren we planmatig onderhoud uit, of alleen beheer omdat we op korte termijn gaan renoveren?

Energielabels: groen, groener, groenst

Maatschappelijke verantwoordelijkheid staat bij De Key hoog in het vaandel. Dat betekent dat we ook duurzaam willen zijn. We besloten daarom in 2011 het energieverbruik in onze woningen nog verder terug te dringen; over tien jaar willen we bijna geen woningen meer bezitten met de energielabels E, F en G. Dat willen we vooral bereiken door woningen te renoveren. Door bijvoorbeeld dubbel isolatieglas of zonnepanelen aan te brengen, gaan we naar een woningvoorraad met steeds groenere energielabels. ◀

Ons gewenste woningbezit over tien jaar

OMVANG EN WERKGEBIED

- De omvang van ons totale bezit blijft ongeveer gelijk: circa 38.000 verhuureenheden.
- Onze werkgebieden zijn Amsterdam, Diemen, Zandvoort en Almere. Overig bezit stoten we af.
- We blijven ons richten op innovatieve bouwconcepten en nieuwe samenwerkingsvormen.

HUURKLASSEVERDELING

- Minimaal 88% van onze huurwoningen is bestemd voor mensen met een inkomen tot € 34.085,-. Om dit te garanderen, toppen we bij sommige nieuwe verhuringen de huurprijs af.
- Het aantal huurwoningen voor het middensegment (€ 34.085,- tot € 50.000,-) gaat van 2% naar 10%. Het gaat hier om een maandhuur tussen € 653,- en € 930,-.

KOOPWONINGEN

- Van ons huidige bezit verkopen we 3300 woningen. De verkoop zorgt voor investeringsruimte om de woningvoorraad met nieuwe woningen aan te vullen.

KWALITEITSVERBETERING: RENOVATIE EN ENERGIELABELS

- We gaan tussen de 4800 en 6400 woningen renoveren. Na renovatie houden we deze woningen bij voorkeur in bezit.
- Bijna 90% van onze woningen heeft in 2020 een goed (A, B) of redelijk (C, D) energielabel. Momenteel is dat 66%.

NIEUWBOUW: VOORAL SOCIAAL

- Onze focus ligt op sociale huurwoningen en studenten-huisvesting. We willen 800 tot 2300 reguliere sociale huurwoningen bouwen.
- We bouwen beperkt vrijesectorwoningen en koopwoningen.

STERKE SPELER VOOR STUDENTEN

- We vervangen 1750 tijdelijke studenteneenheden en bouwen er 1650 studentenwoningen bij.



Het Spoor vóór

DE OPLEVERING VAN HET GERENOVEERDE WOONCOMPLEX HET SPOOR, IN DE SPAARNDAMMERBUURT, WAS IN 2011 EEN VAN DE SLOTAKKOORDEN IN EEN TIEN JAAR DUREND INITIATIEF. HET DOEL: DE BUURT NIEUW LEVEN INBLAZEN.

HET RESULTAAT VAN TIEN JAAR GEZAMENLIJK INVESTEREN

Spaarndammerbuurt: bruisend en beter

HET SPOOR TELT 93 WONINGEN UIT HET BEGIN VAN DE VORIGE EEUW. DE KEY HEEFT DE WONINGEN OP HOOG NIVEAU GERENOVEERD, BIJVOORBEELD DOOR EEN CENTRALE ENTREE MET LIFT AAN TE BRENGEN EN EEN GALERIJ AAN DE ACHTERKANT.



Het Spoor ná

Spaarndammerbuurt, prachtige buurt

De Spaarndammerbuurt bruijt en is in trek. Onze intensieve samenwerking met bewoners, andere corporaties en het stadsdeel heeft geresulteerd in een prachtige buurt, waar het goed en prettig wonen is. Wat is er veranderd? De afgelopen jaren hebben we ongeveer 1400 woningen aangepakt. Door groot onderhoud te plegen, op hoog niveau te renoveren, door woningen te slopen en te

vervangen door nieuwbouw. De panden zijn gerenoveerd met oog voor detail. Bijvoorbeeld het Spaarndammecarré. Doordat we woningen hebben samengevoegd, is er nu meer ruimte voor gezinnen. Oudere bewoners kunnen langer in hun buurt blijven wonen doordat we liften hebben aangebracht. Verder heeft het stadsdeel de openbare ruimte aangepakt, met aandacht voor voorzieningen en een gevarieerd winkelaanbod. ◀



Nieuwe koers, nieuwe organisatie

WELKE ORGANISATORISCHE VERANDERINGEN BRACHT 2011?

IN 2011 VOND BIJ DE KEY EEN BELANGRIJKE REORGANISATIE PLAATS. DIT WAS NODIG OM ONZE VERMOGENSPOSITIE TE HERSTELLEN, ZODAT WE OOK IN DE TOEKOMST ONZE TAAK KUNNEN BLIJVEN DOEN. DAARNAAST PAST DE NIEUWE ORGANISATIESTRUCTUUR BETER BIJ ONZE NIEUW UITGEZETTE KOERS.

De kaders van onze nieuwe meerjarenbegroting waren de leidraad om onze nieuwe organisatie in te richten. De bijbehorende implicaties waren niet gering: we

moesten onze organisatiekosten met 20% terugschroeven. Ook het aantal projecten moesten we naar beneden bijstellen. Dit alles met de volgende uitgangspunten: terug naar de eenvoud, dicht bij bewoners, met een efficiëntere organisatie die oplossingen biedt die in één keer goed zijn.

Samenvoegen, concentreren en vereenvoudigen

De reorganisatie van 2011 was voelbaar in alle lagen van onze organisatie. We voegden verschillende stafafdelingen samen en hieven sommige afdelingen op. Daardoor daalde het aantal formatieplaatsen. Doordat we de beheerorganisatie vereenvoudigden, verdween ook een aantal formatieplaatsen bij Wonen. De organisatie van Projectontwikkeling, voorheen De Principaal, pasten we aan aan de herziene projectenporteuille. We hebben in 2011 zogenoemde kernteams samengesteld voor projectontwikkeling. De leden van deze kernteams – (her)ontwikkelaar en projectleider – werken intensiever samen dan voorheen. Daarnaast schroefden we het aantal projecten terug.

In september 2011 zijn we de reorganisatie gaan uitvoeren. De eerste boventallige medewerkers kwamen terecht in hun outplacementtraject. In korte tijd verminderde de omvang van de organisatie van 412 fte in 2010 naar 336 fte eind 2011. Ook verminderde het aantal inhuurkrachten. De omvang van de organisatie nam af met 100 medewerkers. Door de reorganisatie daalden de organisatiekosten sterk: van € 51,2 miljoen in 2010 naar € 45,3 miljoen in 2011. We liggen daarmee op koers voor de beoogde verdere daling van kosten. In 2012 moeten de organisatiekosten op € 39,4 miljoen liggen.

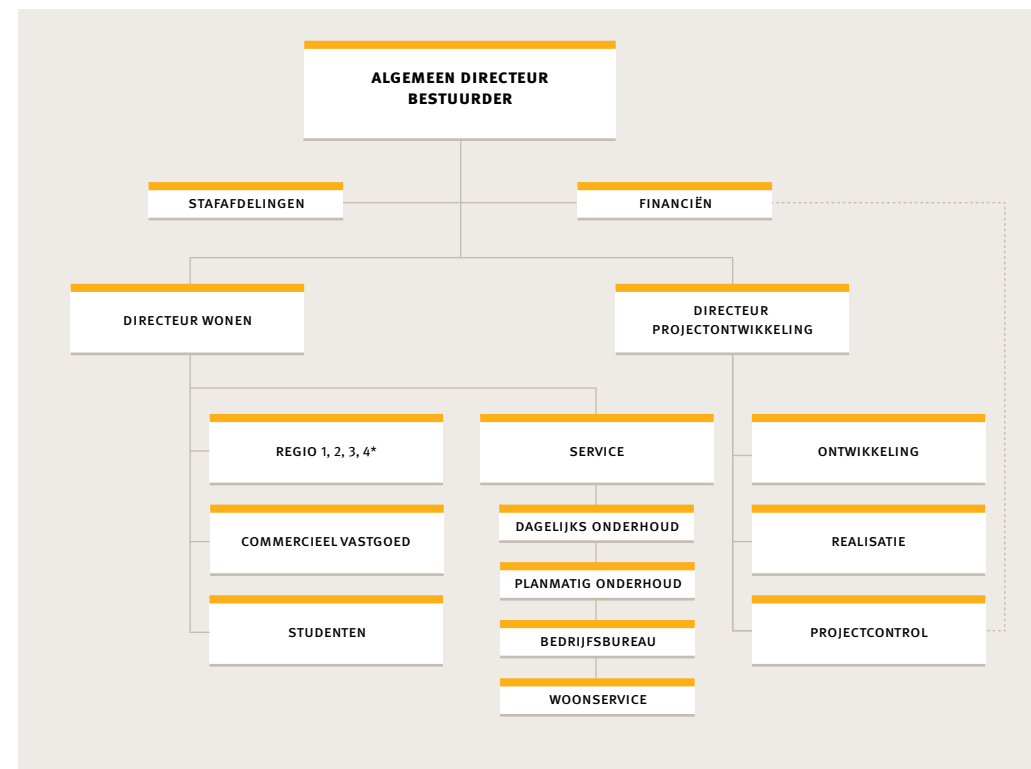
Nieuwe missie en kernwaarden, minder kantoren

Nadat we eind september onze organisatie volgens de nieuwe structuur hadden ingericht, gingen we over tot de ontwikkeling van de nieuwe organisatie. In bijeenkomsten met leidinggevend en medewerkers stelden we onze nieuwe missie en kernwaarden vast. Daarnaast brachten we het aantal kantoren terug van vier naar twee panden. Het resultaat: kortere communicatielijnen en intensievere samenwerking binnen De Key.

Reorganisatie: niet over één nacht ijs

Vanaf het moment dat de noodzaak om te reorganiseren zichtbaar werd, beseften we onmiddellijk dat 2011 een zwaar jaar zou worden. Om De Key en haar medewerkers door deze zeer moeilijke fase te loodsen, gingen we met

DE REORGANISATIE VAN 2011 HEEFT GELEID TOT DE VOLGENDE ORGANISATIESTRUCTUUR:



- 1) Regio Oost, Zuidoost en Diemen - 2) Regio Westpoort, Nieuw West en West
3) Regio Noord, Centrum, Zuid - 4) Regio Zandvoort

WAT MERKEN BEWONERS VAN DE REORGANISATIE?
Bewoners merken aan het

beheer dat De Key is gereorganiseerd. Voor vragen krijgen bewoners niet langer met veel verschillende medewerkers te maken, maar hoofdzakelijk met slechts één contactpersoon: de beheerder.

Het takenpakket van de beheerder hebben we aanzienlijk uitgebreid. In de nieuwe organisatie heeft de beheerder niet alleen een signalerende functie, maar ook een actieve hulpfunctie. Beheerders kennen de wooncomplexen, de buurt en vaak ook de huurders. Zij kunnen hen dus ook het beste van dienst zijn.

onze reorganisatieplannen niet over één nacht ijs. In het voorjaar van 2011 organiseerden we medewerkersbijeenkomsten om onze plannen toe te lichten, en vroegen we de Ondernemingsraad om formeel advies. Tegelijkertijd waren de vakbonden uitgenodigd om te onderhandelen over een sociaal plan. Half april bereikten we met de bonden een principeakkoord.

Nooit eerder reorganiseerde De Key zo ingrijpend als in 2011. Onze speciale dank gaat uit naar de Ondernemingsraad, die tijdens de gehele reorganisatie een belangrijke rol speelde. Zij toonde zich zeer betrokken. Niet alleen door doorlopend beschikbaar te zijn voor waardevol overleg en door formeel advies uit te brengen, maar ook door medewerkers via intranet en contactmomenten van informatie te voorzien.

De beheerder als eerste aanspreekpunt

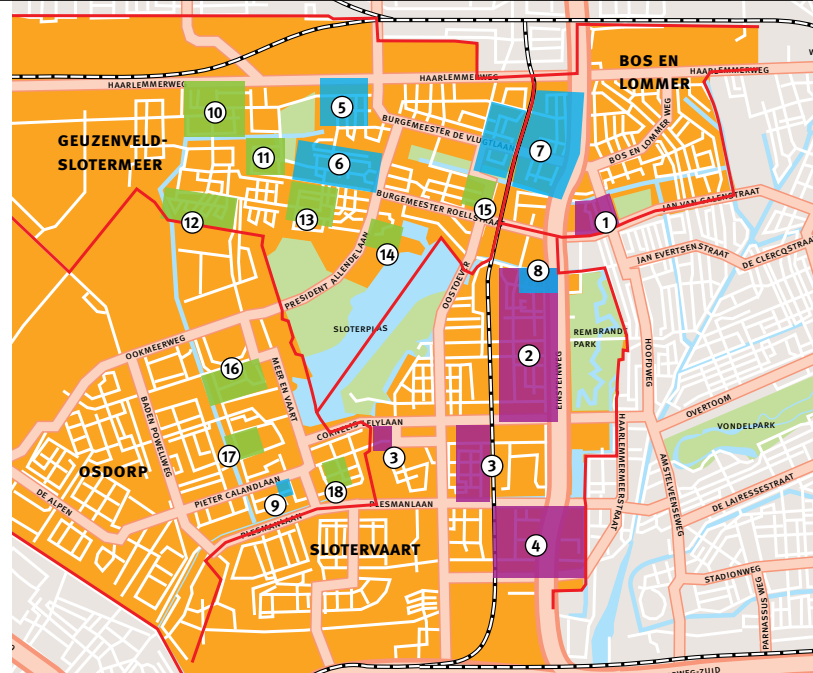
Onze beheerders zien er tijdens hun buurtrotondes op toe dat onze wooncomplexen schoon, heel en veilig zijn. En ook zo blijven. Daarnaast regelen ze voortaan bezichtigingen van huurwoningen, het tekenen van huur-

contracten en de eindinspectie bij beëindiging van huurcontracten.

Op verzoek maken ze nieuwe bewoners wegwijs in de buurt. Verder verzamelen ze bewonersideeën voor meer woonplezier in wooncomplexen en in de buurt als geheel. Per wijk houdt iedere beheerder eenmaal per week een spreekuur.

Klanttevredenheid als eerste zorg

Door de rol van de beheerders te vergroten, staan we dicht bij de bewoners. We zijn eerder op de hoogte van problemen en bieden betere oplossingen en afgemeten zorg. Zeker nu we ons door onze gebiedsgerichte aanpak uitsluitend concentreren op onze specifieke kerngebieden: Amsterdam, Diemen en Zandvoort. De effecten van onze nieuwe strategie maken we meetbaar door maandelijks de klanttevredenheid in de wijken te monitoren. ◀



De Key

- 1 Bos en Lommer overig
- 2 Overtoomse Veld
- 3 Slotervaart overig
- 4 Delflandpleinbuurt

Rochdale

- 5 Buurt 4
- 6 Lodewijk van Deijsselbuurt
- 7 Slotermeer Noord
- 8 De Voerman
- 9 Osdorp overig

Stadgenoot

- 10 Buurt 9
- 11 Bakemabuurt
- 12 Van Tijenbuurt
- 13 Confuciusbuurt
- 14 Noorderhof Zuid
- 15 Slotermeer Zuid
- 16 Wildemabuurt
- 17 Osdorp Centrum
- 18 Osdorp overig

In de volgende buurten kwamen voormalige woningen van Far West in beheer van De Key:

- Delflandplein
- Overtoomse Veld
- Slotervaart
- Bos en Lommer

In tien jaar tijd bezorgde Far West stadsdeel bloeiperiode

DANKZIJ WONINGCORPORATIE FAR WEST IS AMSTERDAM NIEUW-WEST IN TIEN JAAR TIJD AANZIENLIJK VERBETERD. NIETTEMIN MOEST ZIJ EIND 2011 HELAAS AL HAAR ACTIVITEITEN BEËINDIGEN. SAMEN MET ANDERE CORPORATIES, HET STADSDEEL EN OVERIGE BETROKKEN PARTIJEN SPANT DE KEY ZICH IN OM DE VERNIEUWINGS-PLANNEN WAAR MOGELIJK VOORT TE ZETTEN.

Tot eind vorige eeuw waren wooncomplexen in Nieuw-West verdeeld over verschillende woningcorporaties. Deze versplintering

stond omvangrijke vernieuwing van het stadsdeel in de weg. De Key, Stadgenoot en Rochdale brachten daar in 2000 verandering in. Ze brachten hun woonbezit in Nieuw-West onder in één zelfstandige woningcorporatie: Far West.

Die bundeling van krachten wierp zijn vruchten af. In tien jaar tijd bouwde Far West circa 1400 woningen. De corporatie maakte het woningaanbod gevarieerder door meer koop- en vrijesectorwoningen te realiseren.

DE KEY EN VERNIEUWING WESTELIJKE TUINSTEDEN
Door de opsplitsing van Far West is De Key direct betrokken geraakt bij de renovatie en nieuwbouw in de Westelijke Tuinsteden, waartoe onder andere Delflandplein en Overtoomse Veld behoren. In deze gebieden blijft De Key de komende jaren investeren in ontwikkeling, beheer en achterstallig onderhoud. Zo bouwen we de brede basisschool Sint Jan de Doper met woningen erboven vlakbij het Delflandplein. Op het August Allebéplein in Overtoomse Veld-Noord realiseren we het Community Centre, waarin basisschool Rugaré wordt gehuisvest.

Ook renoveerde ze een kleine 1000 woningen. In totaal investeerde ze € 450 miljoen. En met resultaat. Door de grondige aanpak van Far West is de woonkwaliteit van Nieuw-West in korte tijd verbeterd.

Stadsdeelwethouder Paulus de Wilt (Stedelijke Vernieuwing):

'Nieuw-West heeft nog steeds de grootste vernieuwingsopgave van Nederland. Ik voelde een enorme ambitie bij Far West om gemengde wijken te creëren. Op het gebied van verschillende culturen en doelgroepen, maar ook van wonen en werken. Die ambitie moeten we vasthouden. Ik vind het een goede ontwikkeling dat de vernieuwing kleinschaliger wordt doorgezet met meer aandacht voor renovatie en ruimte voor alternatieve vormen als zelfbouw en kluswoningen.'

Val en herstel

In 2008 stortte de woningmarkt in. Dat luidde het einde in van Far West. Het verkocht bijna geen nieuwbouwwoningen meer, waardoor het financiële fundament onder vernieuwingsprojecten verdween. Veel activiteiten werden uitgesteld en soms zelfs volledig afgeblazen. Het slagvaardige Far West stopte alle activiteiten definitief op 31 december 2011. De Key, Stadgenoot en Rochdale, oprichters van Far West, herverdeelde de wooncomplexen die zij eerder hadden ingebracht. De verdeling is nu zo, dat de woningen voor iedere corporatie zo veel mogelijk in één gebied liggen. Daarmee houden we de krachtenbundeling onder Far West zo veel mogelijk in stand. ◀

De Key in het kort

FEITEN EN CIJFERS OVER 2011

In Amsterdam verhuurden we door mutatie **5096** woningen in het sociale segment. Daarvan heeft **95,8%** een huurprijs lager dan € 555. De voorgeschreven norm is 70%.

We scoorden een **8,9** voor het **dagelijks onderhoud** dat we pleegden aan onze woningen en voldoen daarmee voor **het vijfde jaar** op rij aan het MQM-kwaliteitslabel.

We bouwden **618** nieuwe woningen. Hiervan zijn 449 woningen bestemd voor verhuur. 169 woningen zijn verkocht.

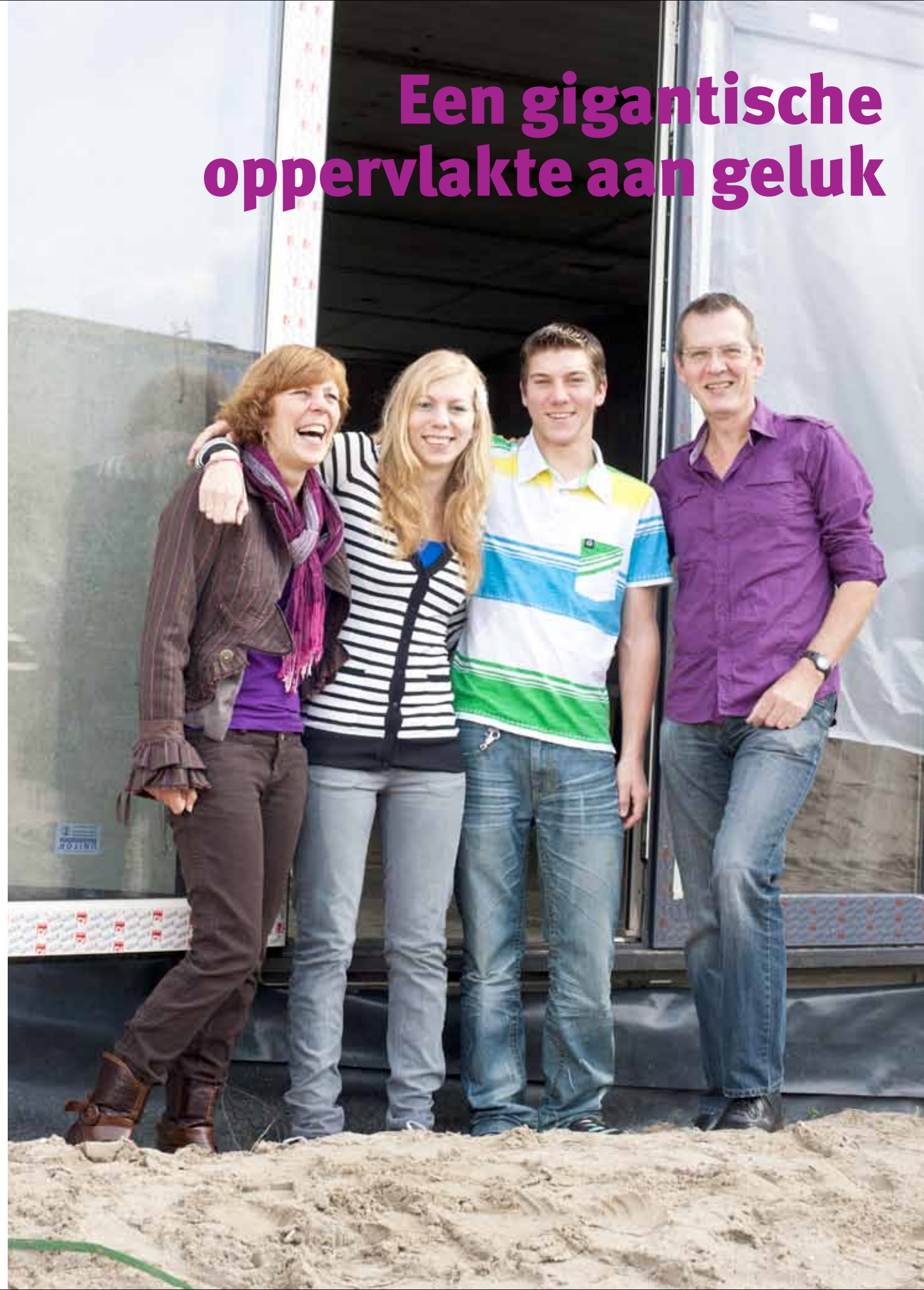
We gaven ruim **33 miljoen** uit aan onderhoud van onze huurwoningen.

Onze huurders gaven ons gemiddeld een **7** voor **algemene huurdertevredenheid**. Ze gaven onze medewerkers gemiddeld zelfs een **8** voor **vriendelijkheid en deskundigheid**.

We boden in 2011 **1886** binnenlandse en **3117** internationale studenten een nieuw onderdak. Studenten van meer dan **80** verschillende nationaliteiten konden terecht in onze circa **1300** gemeubileerde short stay facilities.

Van al onze woningen heeft **53%** een energielabel **C of hoger**.

Een gigantische oppervlakte aan geluk



BETAALBAAR BOUWEN IN ALMERE

ASTRID BUDELMEIJER EN HAAR KINDEREN HADDEN NOOIT GEDACHT DAT ZE MET HUN INKOMEN EEN EIGEN HUIS KONDEN BOUWEN. EN DAT DAT ZO LEUK ZOU ZIJN. ZE ZIJN EIGENAAR VAN EEN VAN DE EERSTE IKBOUWBETAALBAARIN ALMERE-KAVELS (IBBA-KAVELS) EN BOUWDEN HET HUIS DAT ZE ALTIJD WILDEN.



Een flesje bouwzand heeft nu een ereplek op het dressoir, net als de foto's die ze destijds maakte. Van het kavelbordje met hun namen erop tot inspiratiefoto's van huizen die ze ontdekten tijdens de vakantie of gewoon onderweg naar de winkel. 'Ja, want het bleef elke minuut in mijn gedachten', vertelt Astrid. 'Onderweg zag ik ineens de ideale gevelsteen. Of die dakpan waar ik naar op zoek was. Dat kon ik niet allemaal onthouden. Daarom maakte ik altijd foto's of aantekeningen.'

Enthousiasme in drievoud

De weg naar de kavel begon in 2008. 'In eerste instantie had ik me op een IbbA-appartement gericht. Ik dacht dat dat het hoogst haalbare was met mijn inkomen', lacht Astrid. 'Maar tijdens de informatiedag in het stadhuis, begin 2010, bleek dat ook ik een eengezinswoning kon bouwen. Ik keerde dolenthousiast terug van de middag en heb mijn kinderen de keer erna meegenomen. Zij moesten er immers ook achter staan – wat ze gelukkig ook volledig deden.' Ze benadrukt dat haar kinderen, toen 19 en 15 jaar oud, minstens net zo veel inbreng hadden in het ontwerp van het huis als zij. 'We deden het met z'n drieën. Inmiddels wonen we er met z'n vieren.'

Hoe beviel het bouwproces haar als leek? Astrid: 'Echt, het viel me 100% mee. Je eigen huis bouwen is zo leuk! Je begint met het kiezen van een kavel. Daarna krijg je een workshop 'Hoe nu verder', waarin je kennismaakt

'Licht en lucht. Dat waren onze uitgangspunten'

met je burens en je bouwbegeleider, die je veel informatie geeft. Je hoeft er niet bang voor te zijn, want de verplichte begeleiding van IbbA is goed. En cruciaal. Onze begeleider, die we vooraf zelf mochten selecteren, was geweldig. Hij zei gewoon: "Goed, teken nu je droomhuis en vergeet de financiën even. Eerst gaan we kijken wat je wilt, daarna kijken we wat er daadwerkelijk mogelijk is." Een gouden tip, want zo teken je pas écht je droomhuis.'

Knippen en plakken

Tot Astrids grote verbazing was er veel mogelijk. 'Licht en lucht. Dat waren onze uitgangspunten. Dus nu hebben we ramen tot op de vloer, een grote zolderruimte, voldoende kamers en een benedenverdieping van 3 meter hoog. Een gigantische oppervlakte aan geluk.' De catalogus met bouwplannen van het IbbA was ook een grote hulp bij het ontwerpen. 'De bouwtekeningen waren heel inspirerend. We konden precies zien welke punten we ook in ons eigen ontwerp konden verwerken. We hadden wel een voorkeur voor een ontwerp, maar wilden ook

aanpassingen. Dat was in overleg met de aannemer gewoon mogelijk. Hoe we te werk gingen? Gewoon zes keer tekeningen printen en dan knippen en plakken!'

We konden niet wachten tot de bouw begon. We verheugden ons zo op onze nieuwe plek. En ik kan het nu iedereen aanraden, alleen al omdat je samen met je burens aan de slag gaat. Het contact was daardoor meteen zo goed. En zo sociaal. De eerste barbecue was al gepland voor we er woonden!'

WAT IS IBBA?

De IbbA-kavels zijn bedoeld voor mensen met een jaarinkomen tussen de € 22.000,- en € 36.500,-. Zij kunnen in aanmerking komen voor de IbbA-regeling. De regeling is een initiatief van de gemeente Almere en Woonstichting De Key. Deelnemers aan de IbbA-regeling betalen alleen dat deel van de investeringskosten van de woning dat zij zelf kunnen financieren; het overige deel betaalt de VOF Ikbouwbetaalbaar in Almere (IbbA). Op de lange duur moeten de kopers het verschil in prijs wel betalen, maar alleen als hun inkomen zodanig is gestegen dat dit mogelijk is of als zij het huis weer verkopen. Helen van Duin, directeur Projectontwikkeling bij De Key: 'IbbA is ook een mooi alternatief voor de wachtlijsten voor een sociale huurwoning. Goed en betaalbaar wonen staan centraal. Woningzoekenden die jarenlang op een wachtlijst staan, hebben nu een keuze: bouw ik mijn eigen betaalbare woning, of wacht ik af totdat ik een woning krijg aangeboden?' **Voor alle voorwaarden en achtergrondinformatie: www.ikbouwbetaalbaarinalmere.nl.**

Zorg en wonen gecombineerd

SAMEN MET VERSCHILLENDE MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES
MAAKT DE KEY (BEGELEID) WONEN MOGELIJK VOOR OUDEREN,
DAK- EN THUISLOZEN EN MENSEN MET EEN BEPERKING.

De Keyzer vóór

WE ZORGEN ERVOOR DAT ZE ZO ZELFSTANDIG
MOGELIJK IN DE EIGEN BUURT KUNNEN
BLIJVEN WONEN.



De oplevering van De Keyzer in 2011 maakt van de Czaar Peterbuurt een volwaardige woonservicewijk. Woon-servicewijken zijn normale wijken voor iedereen, maar met een verhoogd zorg- en welzijnsniveau. De Keyzer telt 68 huurappartementen in de vrije sector die levensloop-bestendig zijn, en daarnaast bedrijfsruimtes en een dienstencentrum met zorg- en welzijnsdiensten. Voor Amsta komen in de Keyzer ook nog zes zespersoons-groepwoningen voor psychogeriatrische patiënten, en acht zelfstandige woningen voor mensen met een handicap.

Zorglandgoederen Landlust en Klarenbeek

In 2011 hebben we verder gewerkt aan de ontwikkeling van de stadslandgoederen Klarenbeek aan de Amstel en Landlust in Diemen. Als De Key de gebouwen heeft gerenoveerd en gerestaureerd en de erven opnieuw zijn ingericht, gaat Cordaan op de landgoederen dagbestedingsactiviteiten bieden. Hierbij werkt de corporatie samen met boeren uit de directe omgeving. Op Landlust komen ook 24 cliënten van Cordaan te wonen. ◀

De Keyzer ná



Investeren in de buurt

BEWONERS EN DE KEY WERKEN SAMEN AAN BETER WONEN

DE KEY ZET ZICH SAMEN MET BEWONERS EN DIRECT BETROKKENEN IN VOOR LEEFBAAR EN GOED WONEN. WE ZIJN TROTS OP DE TALRIJKE LEEFBAARHEIDSMONITORINGEN DIE IN 2011 TOT STAND KWAMEN. VOOR BEWONERS, DOOR BEWONERS, EN VAAK IN UITSTEKENDE SAMENWERKING MET BEWONERS.



In april 2011 namen de eerste bewoners de sleutel in ontvangst van een nieuw complex aan het Louis Davidscarré, in het hart van Zandvoort. Niet lang daarna richtten drie bewoners een bewonerscommissie op. Om gezamenlijke huurdersbelangen bij De Key te vertegenwoordigen en om sfeer en saamhorigheid in het complex te creëren. Het belang van dit initiatief werd al snel duidelijk. Nadat het complex was opgeleverd, bleken er nog een aantal opleverpunten te zijn. Deze hebben we in overleg met de bewonerscommissie opgepakt. Daarmee vormde ze een waardevolle schakel tussen De Key en haar bewoners. Ook op andere manieren bevorderde de bewonerscommissie de leefbaarheid in het complex. Samen met De Key organiseerde ze een kennismakingsfeestje. In aanwezigheid van de burgemeester genoten de bewoners van champagne, dia's van voor en tijdens de bouw van het complex en livemuziek. Uiteraard veel muziek van Louis Davids.

Jungle Jane Kids: leuk voor kinderen én ouders

In woon-werkcomplex Solid 18 aan het Ed Pelsterpark op IJburg zit sinds maart 2011 een bijzondere kinderopvang: Jungle Jane Kids. De oprichtster hiervan is Jane Vaudelle, moeder van twee kinderen en bewoonster van het complex. Ze huurt een bedrijfsunit van De Key die casco werd geleverd en die ze naar haar eigen ideeën en wensen kon inrichten. Persoonlijke aandacht, huiselijkheid en structuur zijn belangrijk voor kinderen. Hiermee vormen ze een stevige basis voor hun latere leven. 'Jungle Jane Kids slingert onze kinderen naar een gouden toekomst' is dan ook de slogan van de kinderopvang. De plek biedt plaats aan 48 kinderen

van 4 tot 12 jaar. Er is veel aandacht voor sport, muziek en knutselen, maar er zijn ook duidelijke regels. De 'all-inclusive'-formule is ideaal voor drukbezette ouders. Jungle Jane is tot 7 uur 's avonds open, er is een haal- en brengservice en kinderen kunnen ontbijt en warm eten krijgen.

Jong en oud creatief in Karel Appelhuis

De Key opende in 2010 op Dapperstraat 7 het officiële Karel Appelhuis. Dit als eerbetoon aan de in 2006 overleden kunstschilder, die in de Dapperbuurt opgroeide. Op de bovenverdiepingen stellen we jaarlijks vier short stay-appartementen beschikbaar voor (inter)nationale studenten van de Rijksacademie, waar ook Appel studeerde. Rond de Kerst is het hele huis open voor publiek. In 2011 konden jong en oud vanaf september genieten van verschillende kunstworkshops en -lezingen op de begane grond van het huis. Onder begeleiding van kunstenaars kunnen kinderen schilderen, beeldhouwen en fotograferen. Net als Karel Appel kunnen ze daarbij lekker experimenteren. Ook kunnen ze zich wagen aan moderne kunstvormen, zoals video en internet. Of samen eropuit trekken om musea, kunstateliers en galeries te bezoeken. Voor volwassenen

'Karel Appel wist het al: kunst verbreedert'

Hanneke Wildervanck, projectleider

zijn er workshops waarin de verbinding centraal staat tussen Karel Appel en de omgeving waarin hij opgroeide. Buurtbewoners brengen daarbij hun eigen buurtverhalen en -herinneringen in en leven hun creativiteit uit in bijvoorbeeld tekeningen en fotocollages. Het Karel Appelhuis is er dus voor iedereen. En dat is belangrijk, want kunst verbreedert. De vele kunstactiviteiten zorgen ervoor dat oude en nieuwe bewoners zich verbonden voelen met deze prachtig opgeknapt buurt – én met elkaar.

PortiekPortiers: onmisbare maatjes

Veel bewoners in Amsterdam en Zandvoort kennen hen vast. Kinderen van acht tot twaalf jaar met donkerblauwe T-shirts aan, petjes op, en op zak een logboek en een eigen legitimatiepas. De PortiekPortiers hebben zich in een mum van tijd onmisbaar gemaakt voor hun buurt. De kleine wijkexperts ruimen zwerfvuil op rondom hun flat, fleuren hun wijk op en organiseren activiteiten voor leeftijdsgenootjes. Ze zijn de dikste maatjes met buurtbewoners, de politie en de brandweer. In Zandvoort

kwamen ze zelfs over de vloer bij de burgemeester. Na acht lessen over leefbaarheid en veiligheid krijgen de PortiekPortiers hun diploma. Ook in 2011 startten weer nieuwe groepen kinderen met de 'opleiding'. Ook deze nieuwe groepen verschijnen regelmatig in de wijken om met de beheerder de buurt schoon en gezellig te houden. Zo leren ze zelf een bijdrage te leveren aan een vrolijke en leefbare omgeving.

Groen kinderdagverblijf opent deuren

In 2011 bouwden we een splinternieuw kinderdagverblijf aan de Rode Kruislaan in Diemen. Het verzoek hiervoor kwam van kinderdagverblijfsorganisatie Catalpa, dat al gebouwen bij ons huurde en graag wilde uitbreiden in Diemen. Na een feestelijke opening vestigde kinderdagverblijf De Toversteen zich begin 2012 in het nieuwe gebouw. We kozen voor een groen gebouw met veel duurzaam materiaal. In het ontwerp verwerkten we hout, begroeide gevels en grasdaken. Verder hield de architect rekening met de omgeving door het gebouw zo te laten plaatsnemen dat er geen bomen omgezaagd hoefden te worden. Ook besteedden we veel aandacht aan de binnenaanpak. Daarbij hielden we rekening met de beoogde gebruikers van het kleurrijke gebouw. Zo zorgden we ervoor dat kindervingertjes niet tussen de deuren of in stopcontacten kunnen komen. Ook plaatsten we ramen in de muren van wc's en slaapkamers, zodat de begeleiders alles in de gaten kunnen houden. ◀



OOK FINANCIËEL GEZIEN HEEFT DE KEY 2011 POSITIEF AFGESLOTEN. HET JAARRESULTAAT IS MEER DAN BEGROOT EN STERK VERBETERD TEN OPZICHTE VAN 2010. DEZE POSITIEVE ONTWIKKELING ZIEN WE TERUG IN ZOWEL ONS JAARRESULTAAT ALS HET EXPLOITATIERESULTAAT.

Jaarresultaat 2011 laat herstel zien

De verbetering in onze resultatenrekening is breed zichtbaar. En dat geeft vertrouwen. Zowel het financieel operationeel resultaat als de omvang van het weerstandsvermogen is fors verbeterd. Dit zorgt ervoor dat De Key in de toekomst weer beter in staat is haar taak te vervullen.

Het jaarresultaat verklaard

Hoe kan het dat het jaarresultaat zo positief is, terwijl wij in 2011 toch hebben moeten reorganiseren?

- De resultaten uit onze exploitatie van vastgoed zijn gestegen van € 11 naar € 30 miljoen. Dit hebben we bereikt door de kosten beter te beheersen en hogere huren te vragen. En dit hogere exploitatieresultaat hebben we ook nodig: om de inflatie te dekken en voor herstel.

VERHUURENHEDEN		
	2011	2010
2011	38.274	
2010	34.743	



KENGETALLEN (ENKELVOUDIG)		
	2011	2010
GEGEVENS WONINGBEZIT		
Aantal verhuureenheden		
Woningen en woongebouwen	26.157	26.198
Onzelfstandige eenheden	4.416	4.264
Garages/parkeerplekken	2.707	2.697
Winkels/bedrijfspanen	1.207	1.133
Bedden in verzorgingshuizen	282	282
Overig	151	169
Far West (in bezit per 1-1-2012)	3.354	-
Totaal verhuureenheden	38.274	34.743

GARAGES/ PARKEERPLEKKEN		
	2011	2010
2011	2.707	
2010	2.697	



KENGETALLEN (ENKELVOUDIG)		
	2011	2010
GEGEVENS WONINGBEZIT		
Mutaties in bezit		
Oplevering	566	900
Aankoop	25	149
Verkoop	-134	-199
Sloop	-45	-169
Overig	-233	-65
Totaal	179	616
Aantal woningen naar huurprijsklasse		
Goedkoop (€ 361,66 en lager)	9.533	10.063
Betaalbaar (tussen € 361,66 en 554,76)	13.578	13.473
Duur tot de liberalisatiegrens (tussen € 554,76 en 652,52)	1.896	1.656
Boven liberalisatiegrens (€652,52 en hoger)	1.150	1.006
Overige woonegelegenheden	4.416	4.264
Totaal	30.573	30.462

BEDDEN IN VERZORGINGSHUIZEN		
	2011	2010
2011	282	
2010	282	



KENGETALLEN (ENKELVOUDIG)		
	2011	2010
VERHUUR		
Verhuringen		
Mutatiegraad zelfstandige eenheden	11,92%	10,42%
Mutatiegraad onzelfstandige eenheden	22,69%	33,75%
Huurachterstand in procenten ¹	3,27%	1,21%
Huurderving leegstand (% jaarhuur)	1,58%	1,93%
Huurderving oninbaar (% jaarhuur)	0,23%	0,18%
HUURPRIJS		
% zelfstandige woningen naar netto huurprijs		
Woningen met een huurprijs tot € 417	54%	58%
Woningen met een huurprijs € 417 - € 555	35%	33%
Woningen met een huurprijs € 555 - € 652	7%	6%
Woningen met een huurprijs boven € 652	4%	3%
Totaal	100%	100%

¹ inclusief huurachterstand parkeerplaatsen en BOG

FINANCIËEL: POSITIEVE ONTWIKKELING TEN OPZICHTE VAN 2010

- Door de reorganisatie zijn de personeels- en organisatiekosten in totaal met € 11 miljoen structureel afgenomen. Hiervan heeft € 6 miljoen in 2011 direct aan het resultaat bijgedragen. € 5 miljoen bestond uit reorganisatie- en afvloeiingskosten. Het totale jaarresultaat van De Key is in 2011 € 167 miljoen positief. Het grootste deel van dit jaarresultaat bestaat uit de waardemutatie, een **schatting** van onze waarde. Het gaat hier niet om echt geld waar we direct over kunnen beschikken, maar om boekhoudkundige waarde in stenen.

Bij de schatting van onze waarde is ons verbeterde exploitatieresultaat uit 2011 doorgerekend naar de komende 50 jaar. De waardemutatie van De Key over 2011 is heel positief. Dat komt ten eerste doordat we onze bedrijfsvoering hebben verbeterd en door de reorganisatie. Daarnaast is De Key meer waard omdat wij in de toekomst meer huur mogen vragen door de 'Donnerpunten'. In 2012 gaat er van onze geschatte waarde weer veel geld af, want dan wordt de verhuurdersheffing ingerekend. ◀

Het jaarresultaat is beter dan 2010

VERKORTE BALANS PER 31 DECEMBER 2011 (na resultaatbestemming)¹

x € 1.000	2011	2010 ²
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	1.860.624	1.694.680
Onroerende zaken in ontwikkeling	55.602	55.211
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	20.063	23.021
Financiële vaste activa	92.020	114.454
Totaal vaste activa	2.028.309	1.887.366
Flottende activa		
Voorraden en lopende projecten	101.047	134.887
Vorderingen	68.406	19.333
Liquide middelen	45.674	59.378
Totaal flottende activa	215.127	213.598
TOTAAL ACTIVA	2.243.436	2.100.964
PASSIVA		
Eigen vermogen	549.607	382.419
Voorzieningen	37.618	43.484
Langlopende schulden	1.314.733	1.294.346
Kortlopende schulden	341.478	380.715
TOTAAL PASSIVA	2.243.436	2.100.964

¹ Gebaseerd op de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

² Cijfers 2010 geherrubriceerd voor vergelijkingsdoeleinden

FINANCIËEL RESULTAAT¹

x € 1.000	2011	2010 ²
Jaarresultaat	167.188	14.218
Exploitatieresultaat	30.304	10.815

EXPLOITATIERESULTAAT¹

x € 1.000	2011	2010 ²
Huuropbrengsten	156.886	151.306
Onderhoudslasten	-33.165	-39.780
Overige exploitatielasten	-18.441	-20.234
Rentebaten- en lasten	-48.916	-42.791
Organisatiekosten ³	-26.060	-37.686
Exploitatieresultaat	30.304	10.815

¹ Gebaseerd op de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

² Cijfers 2010 geherrubriceerd voor vergelijkingsdoeleinden

³ Betreft het saldo van opbrengsten en kosten



Als je van Amsterdam houdt wil je er ook wonen.

Als één van de eerste woningcorporaties van Amsterdam staat De Key voor goede huisvesting in een prettige buurt. Vanuit deze passie biedt De Key goede en betaalbare woningen te koop aan. Dus houd je van Amsterdam en wil je er ook wonen? Kijk dan op www.desleutelvanjehuis.nl

deKey

Goed wonen sinds 1868