

# Jaarbeeld 2012

deKey

**Beheerders en bewoners  
in de schijnwerpers**

**Een wandeling langs  
Blauwblakenblok**

**Directeur Kences:  
'Studenten stellen  
andere eisen'**

**Daphne Althoff kocht  
haar woning**



WAT ZIJN ONZE PLANNEN VOOR  
2013? WAAR STAAN WE VOOR? EN  
WAAR WILLEN WE ZIJN IN 2020?  
U LEEST HET HIER!

# Waar De Key voor staat

HET GAAT GOED MET DE KEY; WE ZIJN STRUCTUREEL AAN HET HERSTELLEN. DE AFGELOPEN JAREN HEBBEN WE BEREIKT DAT WE ER FINANCIËEL GEZONDER VOOR STAAN EN PROFESSIONELER WERKEN. MAAR DE ECONOMIE IS NOG STEEDS WANKEL EN HET IMAGO VAN CORPORATIES LIGT ONDER VUUR. WILLEN WE VOOR ZESTIGDUIZEND MENSEN GOED EN BETAALBAAR WONEN BLIJVEN REALISEREN, DAN MOETEN WE OP DE INGEZETTE KOERS VERDER.

## Onze to-dolijst voor 2013

- Onze woningen betaalbaar houden, onder meer door een efficiënte bedrijfsvoering
- Onze digitale dienstverlening aan huurders uitbreiden
- Ons oriënteren op nieuwe vormen van bewonersparticipatie, zoals bewonerspanels of websites waarop mensen hun vragen en ideeën kwijt kunnen
- Ruim € 45 miljoen besteden aan goed onderhoud, om de kwaliteit en vooral ook de veiligheid van onze woningen op peil te houden
- Doorstroming van huurders bevorderen, zodat we passende woonruimte creëren voor zo veel mogelijk huurders
- 264 woningen uit ons bestaande bezit verkopen
- Waar mogelijk blijven investeren in nieuwbouwwoningen en renovaties
- Meedoen aan onafhankelijke klanttevredenheids-onderzoeken van KWH

**Meer informatie over hoe  
De Key haar ambities in 2013  
gaat waarmaken, leest u in  
het Jaarplan 2013.**



## Toekomstbeeld: De Key in 2020

### OMVANG EN WERKGEBIED

- De omvang van ons totale bezit is in 2020 ongeveer gelijk gebleven: circa 38.000 verhuureenheden in Amsterdam, Diemen en Zandvoort.

### HUURKLASSEVERDELING

- Minimaal 88% van onze huurwoningen is voor mensen met een inkomen tot € 34.085,-.
- Het aantal huurwoningen voor het middensegment (€ 34.085,- tot € 48.750,-) is gegroeid van 2% naar 10%. Het gaat hier om een maandhuur tussen € 665,- en € 930,-.

### KOOPWONINGEN

- Van ons bezit verkopen we gemiddeld 300 woningen per jaar tot 2020.

### RENOVATIE EN ENERGIELABELS

- Tussen de 4800 en 6400 woningen zijn gerenoveerd en bij voorkeur nog steeds in ons bezit.
- Bijna 90% van onze woningen heeft in 2020 een goed (A, B) of redelijk (C, D) energielabel. Momenteel is dat 75%.

### NIUWBOUW

- We hebben 800 tot 2300 reguliere sociale huurwoningen gebouwd, en een beperkt aantal vrijesector woningen en koopwoningen.
- We hebben 1750 tijdelijke studenteneenheden vervangen en de ambitie om er 1650 studentenwoningen bij te bouwen.

## Onze taken

De Key staat voor goed en betaalbaar wonen voor mensen met een bescheiden inkomen (tot € 34.085,-). We streven naar tevreden en betrokken bewoners. De kwaliteit van onze woningen houden we op peil door ze goed te onderhouden. Door onze reorganisatie in 2011 en betere efficiency zijn onze bedrijfskosten sinds 2010 met 33% gedaald, maar de verhuurderheffing – een nieuwe, jaarlijkse belasting voor woningcorporaties – kan voor De Key oplopen tot € 24 miljoen in 2017. Binnen onze mogelijkheden blijven we zorgen voor goede en betaalbare woningen. ◀

# Investeren in goed wonen



2012 was een jaar van noeste arbeid om onze plannen te realiseren. Dat werk deden we met veel energie. We hebben samen met vele partijen en onze bewoners hard gewerkt aan goed wonen. En met behoorlijke resultaten. Heel consequent hebben we gedaan wat we onszelf en anderen hadden beloofd. Financieel zijn we een stuk gezonder geworden. Onze kosten hebben we verminderd en we werken efficiënter. Om te kunnen blijven investeren hebben we meer bestaande woningen en woningen uit transformatie en nieuwbouw verkocht, daarbij zijn onze onderhoudsinspanningen weer toegenomen. Tijdens de visitatie – een verplichte externe beoordeling van ons volkshuisvestingswerk en onze financiële situatie – scoorde De Key in

2012 met een 6,8 een goede voldoende. Zeker gezien de turbulente periode een mooie prestatie. Om ons heen is veel gebeurd. De economie is nog niet hersteld, en het imago van de corporatiesector ligt onder vuur. We bevinden ons in een storm, maar in het oog daarvan werken we met betrokken collega's door. Gestaaag, vastbesloten en bevlogen, zodat ook in de toekomst mensen met een bescheiden inkomen goed en betaalbaar kunnen blijven wonen.

In dit Jaarbeeld 2012 krijgen onze bewoners een gezicht. En ziet u hoe wij ons inzetten voor wonen en de buurt. Omdat goed wonen belangrijk is. Voor mensen zelf, en voor de samenleving. Veel leesplezier! ◀

*Rob Haans, algemeen directeur-bestuurder*

## INHOUD



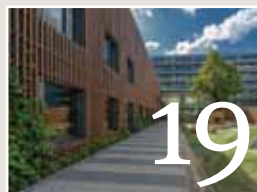
8



12



14



19



20

Waar De Key voor staat	2
Redactioneel & colofon	3
Onze beheerders: De Key in de wijk	4
Daphne Althoff kocht haar huurwoning	8
Buurt in de lift	10
Studentenhuisvesting: een speciaal vak	12
De Kameleon	14
Huurbeleid: wonen betaalbaar houden	16
Goed onderhouden woningen	17
De Key in het kort	18
The winner is ...	19
Een wandeling langs het Blaauwlakenblok	20
Huishoudboekje	22
Bedankt voor de samenwerking	24



### OP DE COVER

Beheerder Lucia Wesselingh tussen 'haar' studenten in het studentencomplex Meer en Vaart in stadsdeel Nieuw West. Een complex met een grote gemeenschappelijk ruimte waar regelmatig gezamenlijk gekookt en gefeest wordt.

Uitgave van Woonstichting De Key, juni 2013

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

TEKST Taalcentrum-VU, Amsterdam, De Key, afdeling Communicatie CONCEPT EN VORMGEVING Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam FOTOGRAFIE Corné Bastiaansen, Hilversum - Hes van Huizen, Amsterdam - Roos Aldershoff, Amsterdam - Luuk Kramer, Amsterdam - Julliette Gunning, Amsterdam

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.





Ze regelen dat alle woonzaken  
in hun wijk soepel lopen.  
De bezichtiging, de verhuur en  
het huurcontract.  
Kijken wekelijks hoe hun  
wijk ervoor staat.

## **Onze beheerders: De Key in de wijk**

Wat moet er worden gerepareerd  
of schoongemaakt? Waar kan  
een gesprek helpen  
om iets op te lossen?

**Betrokken, adequaat en  
toegankelijk**

***‘Doordat Renato zich regelmatig laat zien, herkennen mensen hem en spreken ze hem sneller aan’***

**RENATO TUUR, BEHEERDER**

‘Ik regel onder andere alles rond de verhuur, zoals de bezichtigingen en de contracten. Zo ontmoette ik Bianca. Zij was erg blij toen ze een woning toegewezen kreeg, en ze heeft er een gezellig huis van gemaakt. Verhuizen heeft veel impact, daarom heb ik in het begin altijd even extra aandacht voor nieuwe huurders. Gelukkig kon ik voor Bianca een paar zaken snel in orde maken. Het directe contact met huurders is een prettig onderdeel van mijn werk. De wijk voelt echt als mijn wijk, mijn buurt, en daar zorg ik zo goed mogelijk voor.’

**BIANCA GELDERMAN, HUURT SINDS  
SEPTEMBER 2012**

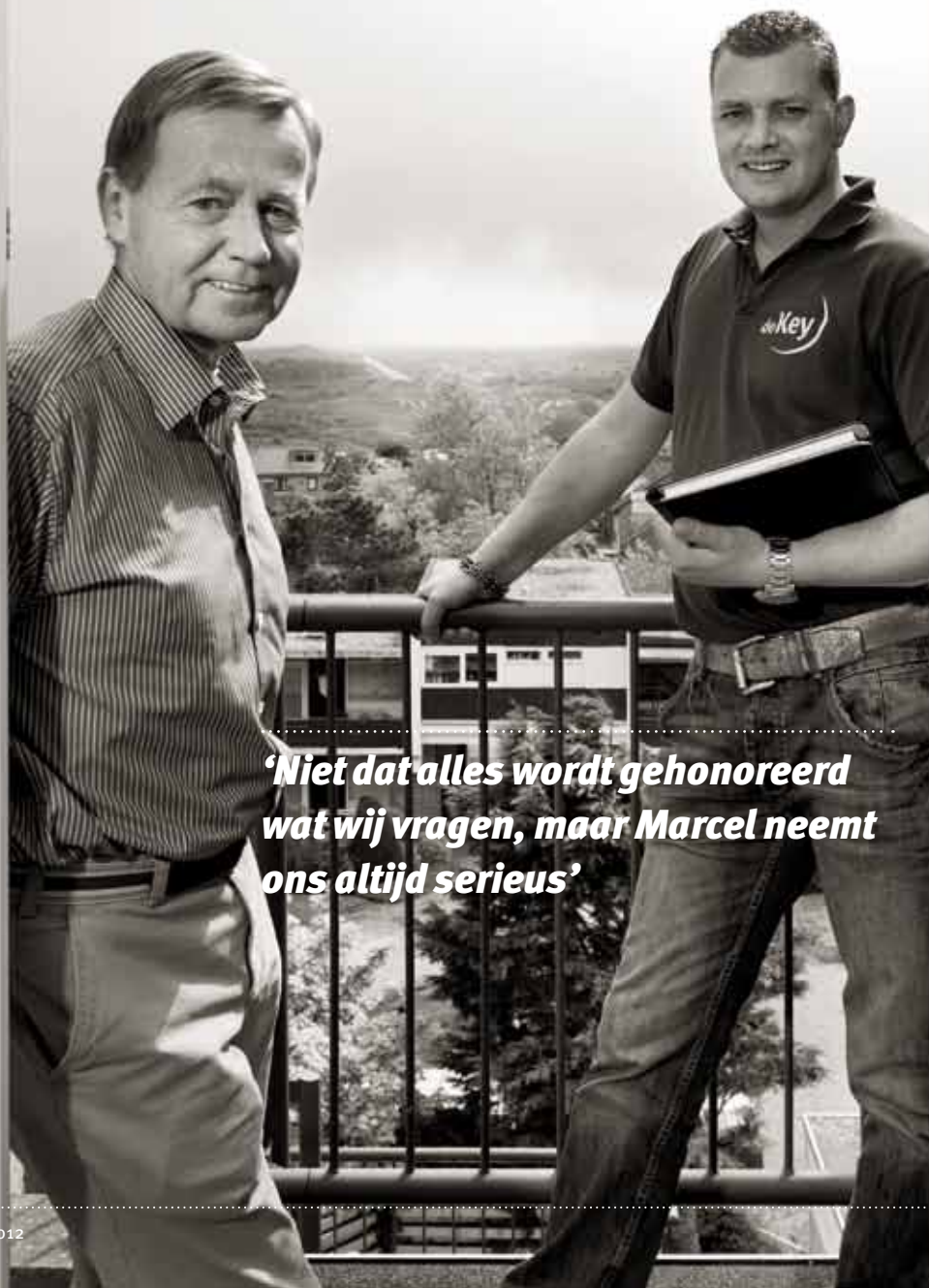
‘Ik ontmoette Renato voor het eerst bij de bezichtiging. Toen ik de woning kon huren, heeft hij alles rond de verhuur geregeld. Renato leverde de woning erg verzorgd op. Natuurlijk heb je altijd wat startproblemen; ik miste bijvoorbeeld de extra sleutels. En toen ik plastic lambrisering wilde verwijderen, raakte de muur beschadigd. Gelukkig heeft Renato alles snel en adequaat voor me opgelost. Het is trouwens erg prettig om een aanspreekpunt in je buurt te hebben. Doordat Renato zich regelmatig laat zien, herkennen mensen hem en spreken ze hem sneller aan. Dat maakt het wonen hier beslist prettiger.’

**DICK AL, HUURDER EN LID VAN DE  
BEWONERSCOMMISSIE VAN WOON-  
COMPLEX DE SCHELP IN ZANDVOORT**

‘Ons contact met Marcel is prima. Hij is goed bereikbaar, luistert echt naar wat wij vragen of inbrengen en reageert snel. Niet dat alles wordt gehonoreerd wat wij vragen, maar Marcel neemt ons altijd serieus. Toen wij camera’s in de fietsenstalling wilden omdat er veel werd gestolen en vernield, heeft hij ons geweldig goed geholpen. Uiteindelijk zijn de camera’s opgehangen en zijn de problemen in de fietsenstalling opgelost. Top!’

**MARCEL VERAART, BEHEERDER IN  
ZANDVOORT EN HILLEGOM**

‘De lijnen met de bewonerscommissie van De Schelp zijn kort. Als zij een probleem melden, kijken ze ook altijd actief wat ze er zelf aan kunnen doen. En als ik hen laat weten dat er onderhoud uitgevoerd gaat worden, denken ze altijd actief mee. Ik heb de commissie zelfs mijn 06-nummer gegeven, iets wat ik normaal nooit doe. Maar Dick Al en Marijke Habermehl (ook een commissielid) gaan daar heel goed mee om. Hun verzoek om camera’s in de fietsenstalling vond ik destijds heel redelijk. Er werd zoveel gestolen en vernield. Samen hebben we toen een stevig plan gemaakt. Met succes: de camera’s zijn er gekomen, en sindsdien is er niets meer gestolen of vernield.’



***‘Niet dat alles wordt gehonoreerd  
wat wij vragen, maar Marcel neemt  
ons altijd serieus’***



**KARIN WILDBRET, BEHEERDER  
COMMERCIEEL VASTGOED**

'Na de ingrijpende verbouwing van Blauwlaakenblok huurde Erik als een van de weinige oorspronkelijke huurders weer een atelier in het gebouw. Ik heb alles rond het contract en de start voor hem geregeld. Het leuke vond ik dat hij van de overhandiging van het huurcontract een feestelijke gebeurtenis wilde maken. "Ik neem champagne mee", zei hij. Maar ik drink geen alcohol. "Koffie dan?" Drink ik ook niet ... Uiteindelijk dronken we samen een glas versgeperste jus, op de rand van de net gestorte terrazzovloer. Ik zie ons nog zitten. Al snel spraken we over onze ouders in Spanje als vakantiebestemming. Kortom: een verhuurmoment dat ik niet snel vergeet!'

**ERIK MATTIJSEN, BEELDEND  
KUNSTENAAR, BETROK ZIJN ATELIER  
IN 1984 EN KEERDE ER NA VIER JAAR  
IN 2012 TERUG**

'Na de verbouwing van Blauwlaakenblok kreeg ik een prachtige ruimte terug. Het was wel even wennen; het leek eerst meer op een galerie dan op een atelier. Karin overhandigde mij de sleutels en ik wilde er iets bijzonders van maken; het was een gedenkwaardig moment. In de weken na de oplevering bleef Karin nauw betrokken. We hadden bijvoorbeeld last van optrekkend vocht, waardoor het stucwerk afbrokkelde. Niet dat Karin al die zaken kon verhelpen, maar ze heeft anderen flink aangespoord met oplossingen te komen. Geweldig.'

***'Karin overhandigde mij de sleutels en ik wilde er iets bijzonders van maken; het was een gedenkwaardig moment'***





*‘Met een gunstige prijs en een goede regeling durfde ik het aan’*

## **Woningverkoop: alles uit de kast!**

In 2012 hebben we ons flink ingezet om meer woningen te verkopen.

- Verkoopproces geprofessionaliseerd
- Marketingacties ontwikkeld
- Mediacampagne gelanceerd met de slogan: ‘Als je van Amsterdam houdt, wil je er ook wonen.’
- Start gezamenlijke campagne Amsterdamse corporaties ‘Ik wil Nulzo wonen.’
- Openhuizedagen en informatiebijeenkomsten georganiseerd
- Starters Renteregeling geïntroduceerd om starters op de woningmarkt te ondersteunen (een regeling waarbij starters de eerste tien jaar 20% voorschot krijgen op de hypotheekrente)
- Extra geïnvesteerd in ‘kant-en-klare kwaliteit’ (het afwerkingsniveau en de bouwtechnische staat) van onze koopwoningen
- Koopcafés georganiseerd voor huurders van De Key





## DAPHNE ALTHOFF KOCHT HAAR HUURWONING

**DAPHNE ALTHOFF KREEG DE KANS OM HAAR HUURWONING IN BOS EN LOMMER VAN DE KEY TE KOPEN. ZE BEZOCHT HET DE KEY KOOPCAFÉ, LIET ZICH GOED INFORMEREN EN HAKTE DE KNOOP DOOR.**

De Key had Daphne al in 2006 een aanbod tot koop gedaan, maar toen was haar werksituatie niet stabiel genoeg. 'Nu is dat anders en durf ik het wel aan', zegt ze. 'En in deze markt is de koopprijs ook een stuk gunstiger.'

### Lage maandlasten

Tijdens een De Key Koopcafé zette Daphne samen met een hypotheekadviseur van Vereniging Eigen Huis de mogelijkheden op een rij. 'Ik verzamelde er alle benodigde informatie. Heel verhelderend. Ik bleek ook in aanmerking te komen voor de Starters Renteregeling, waarmee ik mijn maandlasten extra laag kan houden. Het nettohypotheekbedrag is nu gelijk aan de huur. Dus heb ik de knoop doorgemaakt.'

### Goed voor elkaar

Veel verandert er niet voor Daphne, behalve dat ze toetreedt tot de Vereniging van Eigenaren (VvE) van haar complex aan de Kijkduinstraat. 'Van mijn buurvrouw weet

ik dat deze VvE de zaken goed voor elkaar heeft. De Key vertegenwoordigt er de belangen van de huurders.'

***'Als ik om me heen kijk, besef ik dat dit allemaal echt van mij is'***

## Succesrijke verkoop in 2012: feiten en cijfers

Om te kunnen blijven investeren in onderhoud en vernieuwing wil De Key de komende jaren jaarlijks ongeveer driehonderd woningen (circa 1% van de voorraad) verkopen. Om deze ambitie waar te kunnen maken, hebben wij in 2012 onze verkoopvijver uitgebreid. Ondanks de slechte economische en financiële vooruitzichten hebben wij in 2012 meer woningen verkocht dan in 2011. Uit bestaand bezit hebben we 167 voormalige huurwoningen verkocht en geleverd, waarvan 28 aan

zittende huurders. Daarnaast zijn er in 2012 56 voorlopige koopcontracten getekend (deze woningen worden in 2013 geleverd). Verder hebben we vanuit renovatie- en nieuwbouwprojecten 127 woningen verkocht en geleverd. Ook verkochten we drie bestaande complexen aan een belegger. Via de Starters Renteregeling zijn in 2012 in totaal 25 woningen uit ons bestaand bezit verkocht. Dit brengt het totaal op 386 verkochte woningen in 2012.

### Verbouwingsplannen

Als huiseigenaar mag Daphne natuurlijk haar woning aanpassen: 'Ik wil het toilet en de badkamer samenvoegen en de muur tussen de keuken en een van de slaapkamers slopen. Zo krijg ik een grote woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin.' Want om die tuin was het Daphne te doen. 'Ik verheug me al op het buiten zitten, genieten van een lekker kopje koffie. Ik besef als ik om me heen kijk, dat dit allemaal echt van mij is.' ◀

## OPGEKNAPTE TUINEN VOOR EEN BLOEIENDE BUURT

In het voorjaar van 2012 zijn tussen vier flats in Amsterdam-Noord, genaamd De Kleine Wereld, de tuinen opgeknapt. De Key, het stadsdeel én de bewoners haalden woekerende struiken, zieke bomen en rondslingerend vuil weg. Gras, bankjes en speeltoestellen kwamen ervoor in de plaats. Bewoonster Irene Goeptar: 'Bewoners zitten weer voor hun plezier buiten. Die vogelhuisjes hebben de kinderen zelf geschilderd. We hebben zonnebloemen en dahlia's gezaaid en een moestuin met pompoenen, pepers en tomaten aangelegd. Elke woensdagmiddag verzorg ik met ouders en kinderen de tuin.' Daarnaast organiseert beheerder Rached Belazare met bewoners elk kwartaal een seizoensactiviteit.



'Samen tuinieren is een leuke manier om elkaar beter te leren kennen.'



## BEWONERS EN DE KEY TREKKEN SAMEN OP VOOR BETER WONEN

# Buurt in

## 'Bewoners zitten weer voor hun plezier buiten'

### KINDEREN BOUWEN HUTTENDORP IN ZANDVOORTSE DUINEN

In de zomer van 2012 veranderde het duingebied bij het Zandvoortse parkeerterrein De Zuid in Timmerdorp Zandvoort. Een week lang bouwden honderd kinderen hier een huttendorp

– met timmertips van vaklieden Sven Heller en Marco van der Mei De Bie van De Key. 'Ik heb samen met mijn vriendjes en mijn broertje een hut gebouwd en geschilderd', vertelt de tienjarige Pascal enthousiast. 'Het was zó gaaf!' Dorpgenootje Mick: 'Wij hadden een vlag van een schorpioen op onze hut. De timmermannen hebben ons geleerd dat het geen wedstrijd was, maar dat het vooral ging om samen lol maken. Samenleven, net als in een echt dorp. Volgend jaar gaan we zeker weer!' [www.timmerdorpzandvoort.nl](http://www.timmerdorpzandvoort.nl)







## BOENINHUIS: BUURTHUIS IN EIGEN BEHEER BEWONERS

In 2012 heeft De Key het buurthuis in Venserpolder, het Boeninhuis, overgedragen aan haar bewoners. In eigen beheer organiseren zij nu activiteiten voor de buurt. Ze hebben Stichting South East Stars opgericht, die alle bewoners in de multiculturele woonomgeving wil motiveren en inspireren – ook als erkend leerbedrijf.

De stichting laat zien dat als je actief deelneemt aan het veranderen van je omgeving, je zelf de regie kan hebben over je wijk. Neem de Clean It Up Kids, die elke woensdagmiddag hun buurt schoon en netjes houden. Gerayno, een van de Kids:

'We prikken papier en rondzwerfend vuil, zo houden we onze buurt mooi. De grote mensen vinden dat goed en gaan het zelf ook doen.' [www.stichtingses.nl](http://www.stichtingses.nl)

# de lift

SAMEN MET  
BUURTBEWONERS

GAAT DE KEY VOOR GOED WONEN. OOK IN 2012 WERKTEN WE WEER MEE AAN LEEFBAARHEIDSMINITIATIEVEN IN ALLERLEI BUURTEN. EEN BLOEMLEZING UIT EEN KEUR AAN MOOIE PROJECTEN.

## THE WHITE CUBE: VAN PISHOEK NAAR KUNSTWERK

Een vieze, donkere, verwaarloosde hoek, favoriet bij wildplassers: dat was de Nieuwezijds Armsteeg. Buurtbewoners en De Key besloten om dit probleem op te lossen. Met kunst. Kunstenaar Giny Vos gebruikte de gevel als basis voor het bijzondere lichtkunstwerk The White Cube, dat op 31 oktober 2012 feestelijk werd geopend. Ledlichtlijnen liggen verdiept in de gevel in een spel rondom ramen, deuren en brievenbussen. Vos: 'Ik zag vanaf het begin de uitdaging om met lichtkunst, iets moois en schoons, respect af te dwingen en een gedragsverandering te realiseren.'

Financiering voor het kunstproject kwam van De Key, Stadsdeel Centrum, het Amsterdams Fonds voor de Kunst en het Bouwfonds Cultuurfonds.

[www.kunstbijdekey.nl](http://www.kunstbijdekey.nl)



## KOOKCLINICS OM TE WENNEN AAN NIEUW HUIS

Ook in 2012 investeerde De Key in de leefbaarheid en sociale samenhang van Amsterdam Nieuw-West. Zo renoveerden we onder meer de Delflandpleinflat. Alle flatbewoners kregen, al dan niet tijdelijk, een nieuwe woning. Met daarin een keramische kookplaat of inductiefornuis. En daar moesten bewoners aan wennen. De Key organiseerde daarom een kookclinic voor hen. Mevrouw Dries, een bewoonster: 'Oefenen met hamburgers, aardappelen, omeletten en roerbakgroenten. Die hebben we met de deelnemende bewoners samen gegeten onder het genot van een drankje. Het was goed, ik heb er best van geleerd.'

# Studentenhuisvesting: een speciaal vak



**RUIM ZEVENDUIZEND STUDENTEN HUISVEST DE KEY. DAT VRAAGT SPECIAAL BELEID, WANT VERHUREN AAN STUDENTEN IS IETS HEEL ANDERS DAN HET GEWONE VERHUREN. DE KEY IS ZODOENDE IN 2012 LID GEWORDEN VAN KENCES, EEN BRANCHEORGANISATIE VOOR STUDENTENHUISVESTERS. VINCENT BUIJTENHUIS, DIRECTEUR VAN KENCES, VERTELT WAT DE KEY EN KENCES VOOR ELKAAR KUNNEN BETEKENEN.**

‘Studenten vormen een bijzondere doelgroep’, stelt Vincent Buijtenhuis. ‘Ze zijn jong, ambitieus en bezig het leven te ontdekken. Vaak zijn ze gek op ‘hun’ stad. Zodoende zorgen ze voor typerende levendigheid in de stad waar ze wonen. Daar passen bepaalde woonwensen bij. Ze willen bijvoorbeeld niet direct groot wonen, maar wel graag op een mooie plek. En liefst midden in de stad of dicht bij waar ‘het’ allemaal

gebeurt. En ze vinden het geen probleem om voorzieningen zoals een keuken of sanitair met elkaar te delen.

Verder wisselen studenten relatief snel van woonruimte: de mutatiegraad is 35 tot 40%, terwijl die bij ‘gewone’ huurwoningen 5 tot 10% is. Daar komt ook nog eens bij dat je studentenwoonruimte niet aan de studenten kunt verkopen. Daarmee moet je rekening houden in je kostenberekening.’

## **Kences**

Omdat studentenhuisvesting zo’n speciaal vak is, heeft een aantal organisaties en woningcorporaties die (ook) aan studenten verhuren in 1999 Kences opgericht. Kences behartigt de belangen van de leden bij bijvoorbeeld de wetgeving, zorgt voor

kennis ontwikkelen en delen en biedt inkoopvoordelen voor de leden. ‘De leden kunnen samen goedkoper verzekeringen en meubels inkopen. Daarmee verdien je als snel je deelnemersbijdrage aan Kences terug.’

## **Ook speciaal: internationale studenten**

In de studentenhuisvesting springen de internationale studenten eruit. ‘Die vragen weer een eigen aanpak. Zij zoeken bijvoorbeeld gemeubileerde wooneenheden en de mutatiegraad is gigantisch hoog, omdat ze maar kort in Nederland zijn.’

In Amsterdam is De Key de belangrijkste aanbieder van woonruimte voor internationale studenten, oftewel Short Stay Facilities. ‘Dat doet ze goed. En De Key heeft daardoor prima contacten met universiteiten en hogescholen. Die kan ze verder gaan uitbouwen door nieuwe projecten te ontwikkelen.’

Kences heeft een speciale tweedaagse opleiding voor deze vorm van verhuur georganiseerd. ‘Daaraan hebben ook twee medewerkers van De Key meegedaan. Zij vonden de opleiding inspirerend, maar konden ook veel “brengen”, dankzij de brede ervaring van De Key. Ik denk dat die wisselwerking De Key kan verrijken.’

## **Bakens verzet**

‘Wij zijn blij met het lidmaatschap van De Key. Ze is een belangrijke speler in het veld in Amsterdam en heeft de studenten als aparte doelgroep benoemd. Dat is goed, want dan krijg je zicht op de voor- en nadelen ervan. En kun je er specifiek beleid voor ontwikkelen.

Wat ik zo opvallend vind aan De Key is de energie die ervan afspat, juist in deze tijden van reorganisatie en heroriënteren. De medewerkers die ik ken, zijn allemaal op de inhoud van hun vak gericht,



***‘In Amsterdam is De Key de belangrijkste aanbieder van woonruimte voor internationale studenten’***



***‘Ik verwacht dat De Key het de komende jaren prima blijft doen als studentenhuysvester’***

willen hun werk uitstekend doen en zoeken steeds nieuwe mogelijkheden. Knap, in deze tijden. Zij blijven ondanks alles gefocust op samenwerking, een positieve benadering en resultaten bereiken.

De Key heeft zich de afgelopen paar jaren goed ontwikkeld. Het is gelukt de bakens voor de organisatie, het beleid en de financiën te verzetten. Tegelijkertijd heeft De Key daardoor de afgelopen paar jaar zich wel vooral op de eigen organisatie gericht. Ik verwacht dat als ze intern alles op orde heeft, ze weer meer naar buiten kan treden en binnen Kences kennis en ervaringen kan delen.’

#### **De nabije toekomst**

‘Hoe de nabije toekomst van De Key als studentenhuysvester eruitziet? Dat hangt van externe ontwikkelingen af. Hoeveel jongeren gaan er studeren? Wordt de OV-jaarkaart afgeschaft? Tegenwoordig veranderen regels zo snel, het is moeilijk om daar 100% op te anticiperen. Ik verwacht in elk geval dat de vraag naar betaalbare studentenhuysvesting groot blijft, en dat er steeds meer behoefte is aan onzelfstandige studentenkamers. Dat past in deze tijd van soberheid en doelmatigheid. De Key verhuurt meer dan genoeg studenteneenheden om goede kwaliteit te leveren. En ze zet bewust beleid uit. Veelbelovend vind ik ook de plannen om de digitale dienstverlening voor studenten uit te breiden door de voordelen

van [www.studentenwoningweb.nl](http://www.studentenwoningweb.nl) nog beter te benutten. Ik verwacht dan ook dat De Key het de komende jaren prima blijft doen als studentenhuysvester.’ ◀

Studenten zorgen voor een typerende levendigheid in de stad waarin ze wonen. De Key huysvest ruim zeventuizend studenten, uit binnen- en buitenland.





# De Kameleon

## Gloednieuw winkelcentrum met huurwoningen

ER IS DE AFGELOPEN JAREN HARD GEWERKT AAN DE VERNIEUWING VAN DE K-BUURT IN AMSTERDAM ZUIDOOST. MET RESULTAAT! IN 2012 WERD EEN NIEUW WINKELCENTRUM OPGELEVERD: DE KAMELEON. MET BOVEN DE WINKELS EEN PARKEERGARAGE EN MAAR LIEFST 222 RUIME, BETAALBARE HUURWONINGEN.

het gebouw steeds van kleur verandert. Op een grijze dag is het gebouw grijs, maar zodra de zon schijnt, krijgt het een gouden glans. Architect Iwan Hameleers van NL Architects, die het gebouw in opdracht van De Key ontwierp: 'We wilden graag een beetje blingbling in de Bijlmer. Daarom hebben we een kleipapje laten meebakken op de stenen. Dat zorgt steeds voor een andere reflectie.'

Buiten op straat rijden mensen op vrolijk versierde scootmobiel. Ze zijn lid van Scoobie-Doen, de scootmobielclub van Zuidoost, en maken een praatje met

De Kameleon dankt zijn naam aan het feit dat

elkaar. Ondertussen zijn andere mensen aan het winkelen bij bekende zaken als Blokker, Albert Heijn, Aldi, Zeeman, de Lekkere Dingen Bakker of Primera. Maar ook bij lokale ondernemers, zoals de islamitische slager Medina-al-halal, de Afro Beauty Shop, Kip van het Spit of Slijterij Sneldrank. Alle benodigde winkels zijn verenigd in De Kameleon. Samen met bewoners, ondernemers en vele organisaties is het gelukt de K-buurt een positieve impuls te geven. Het is een mooi stukje stad geworden waar het goed wonen is. ◀

*'We wilden graag een beetje blingbling in de Bijlmer'*



Mevrouw Nasr is, met haar hond Gine, vaste klant van Nieuwkoop's Dierspecialzaak. 'De Kameleon is een aanwinst voor de buurt. Het gebouw is mooi en alle winkels die je nodig hebt, zijn er.'

**OP DE BEGANE GROND VAN DE KAMELEON LIGT EEN WINKELCENTRUM MET EEN GROTE VERScheidenheid AAN WINKELS.**



# 222 prachtige



Medewerker Leo Tsang (links) en Mohammed Atouli, eigenaar van Toko Atouli. Mohammed:

‘Samen met andere winkeliers heb ik een winkeliersvereniging opgericht, zodat we het winkelcentrum kunnen promoten. Ik ben blij dat ik hier mag zitten.’



**IN DE TOREN VERHUURT DE KEY 58 RUIE TWEE- EN VIERKAMER-APPARTEMENTEN; MET KEUKENS MET INBOUWAPPARATUUR, BADKAMERS EN RUIE BALKONS.**

**‘Mijn vrienden konden niet geloven dat dit gebouw in de Bijlmer staat’**

Mevrouw Johns, bewoonster

## **Parkeergarage**

Boven de winkels van De Kameleon ligt een ruime parkeergarage voor bezoekers van het winkelcentrum. Vanuit de parkeergarage kan het winkelpubliek direct doorsteken naar de Aldi en Albert Heijn of naar de andere winkels.



De toren aan de metrozijde biedt een doorkijkje naar de groene binnentuin op het dak van de parkeergarage. Rondom de tuin, waar zelfs water ligt en waar inmiddels eenden rondscharrelen, liggen de appartementen.

# Huurbeleid: wonen betaalbaar houden

DE KEY STAAT VOOR:  
BETAALBAAR WONEN  
VOOR MENSEN MET  
EEN RELATIEF LAAG  
INKOMEN. WE MAKEN ONS STERK VOOR VOLDOENDE WONINGEN VOOR  
DEZE DOELGROEPEN. DIT DOEN WE MET ONS HUURBELEID.

## Het huurbeleid van De Key richt zich op

- voldoende betaalbare en passende sociale huurwoningen voor huishoudens met een inkomen tot € 34.085,-;
- een goede prijs-kwaliteitverhouding;
- voldoende huurinkomsten om te kunnen investeren in onderhoud, renovatie, en leefbaarheid;
- voldoende betaalbare vrije sectorwoningen voor huishoudens met een middeninkomen tussen € 34.085- en € 48.750,-.

beleid dat we garanderen dat 88% van onze woningen in de sociale huur blijft. Overigens vragen we lang niet altijd de maximale huur. We doen dat bijvoorbeeld niet voor zorgwoningen. En in bepaalde gebieden waar we zien dat er zonder ingrijpen onvoldoende (grotere) woningen in de sociale huur blijven.

## Voldoende aanbod

Met het huurbeleid en onze huurprijzen volgen we de landelijke regels, ook bij de huurverhoging. Dat betekent bijvoorbeeld dat we waar mogelijk de maximale huur vragen. Als we vervolgens daardoor te weinig aanbod hebben voor mensen met lagere inkomens, toppen we de huurprijs af. Boven alles willen we zorgen voor voldoende woningen voor mensen met een lager inkomen. Niet voor niets is ons

## Meer aanbod voor middeninkomens

De Key verhuurt ook woningen in de vrije sector. Wie een inkomen tussen de € 34.085,- en € 48.750,- heeft en woonruimte wil huren, krijgt bij ons voorrang in de prijsklasse € 665 - € 930. Wij verhuren niet al te veel in de vrije sector, omdat we allereerst voor voldoende woningen in de sociale verhuur willen zorgen. Maar als er ruimte is om woningen in de vrije sector te verhuren, benutten we die.

## Verhuren aan speciale doelgroepen

Ook voor speciale, kwetsbare doelgroepen maken we ons sterk. Dat doen we onder meer door direct te bemiddelen voor asielzoekers met een verblijfsvergunning, zorgvragers en dak- en thuislozen. Zo kunnen mensen uit de dak- en thuislozenopvang na een jaar begeleid wonen soms weer zelfstandig wonen.

Zij kunnen dan bij ons een huurcontract op eigen naam krijgen. En we verhuren ruim zeventuizend wooneenheden voor studenten. Daarmee zijn we één van de grootste studentenhuisevesters van Amsterdam.

Onze doelgroep is dus heel breed, van jong tot oud en van minder

zelfstandig tot heel zelfstandig. Maar altijd met een bescheiden inkomen. Zorgen dat juist deze mensen prettig en betaalbaar kunnen wonen, daar zetten we ons voor in sinds 1868. En we hopen dat nog lang te blijven doen. ◀

## Huurverlaging voor gezinnen

Sinds augustus 2012 komen bij nieuwe verhuringen huishoudens met kind(eren) en een verzamelinkomen tot € 29.900,- in aanmerking voor een verlaging van de huurprijs tot € 562,-. Op deze manier regelt De Key dat er ook voldoende betaalbare woningen zijn voor huishoudens met kind(eren).

## ZELFSTANDIGE WONINGEN NAAR NETTOHUURPRIJS

AMSTERDAM, DIEMEN EN ZANDVOORT (PER 31 DECEMBER 2012)	2012	2011
Woningen met een huurprijs tot € 423,42	48%	54%
Woningen met een huurprijs € 423,42 tot € 561,98	36%	35%
Woningen met een huurprijs € 561,98 tot € 664,66	10%	7%
Woningen met een huurprijs boven € 664,66	6%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## AANTAL VERHURINGEN NAAR DOELGROEPEN

DOELGROEPEN	2012	2011
Reguliere sociale verhuur*	993	1.160
Binnenlandse studenten	2.129	1.886
Buitenlandse studenten (SSF)	2.881	3.117
Vrije sector (inclusief verhuringen in extern beheer)	435	276
Parkeren	306	300
BOG	170	114
<b>Totaal</b>	<b>6.914</b>	<b>6.853</b>

\* Inclusief verhuringen Far West.

## NIEUWE VERHURINGEN NAAR INKOMEN

HUURGRENS TOT € 664,52*	SOCIAAL	SH/SSF	TOTAAL	REALISATIE	NORM
Gezinsinkomen < € 34.085,-	904	4.737	5.848	97,4%	Min. 90 %
Gezinsinkomen > € 34.085,-	89	273**	155	2,6%	Max. 10 %
<b>Totaal</b>	<b>993</b>	<b>5.010</b>	<b>6.003</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>

\* Inclusief studentenhuisevesting en SSF.

\*\*Begin 2012 waren de toewijzingsregels nog niet geheel duidelijk. Hierdoor is voor een beperkt aantal toewijzingen achteraf niet aantoonbaar dat de toewijzing heeft plaatsgevonden aan studenten met een gezinsinkomen < € 34.085.



ONZE WONINGEN MOETEN VAN GOEDE KWALITEIT ZIJN. DAAROM HEBBEN WE VOOR ELK COMPLEX MET WONINGEN EEN TECHNISCH MEERJARENPLAN. HIERIN BESCHRIJVEN WE MAATREGELEN DIE WE OP TERMIJN MOETEN NEMEN OM DE KWALITEIT GOED TE HOUDEN. BIJVOORBEELD WANNEER VERWACHTEN WE ONDERHOUD TE MOETEN UITVOEREN AAN DE FUNDERING, HET DAK OF DE INSTALLATIES.

# Goed onderhouden woningen

In 2012 hebben we € 49 miljoen uitgegeven aan onderhoud; € 13 miljoen meer dan het jaar ervoor. In onze onderhoudsbegroting hebben we geld gereserveerd voor dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en voor onderhoud dat we plegen als een woning leegkomt voor een nieuwe verhuring. Tot 2017 hebben we voor elk jaar gemiddeld € 45 miljoen begroot.

## Wat hebben we gedaan?

Voor ongeveer € 6 miljoen hebben we open verbrandingstoestellen, verouderde cv-installaties en liften vervangen. Hierdoor liggen we prima op koers met onze doelstelling: alle open verbrandingstoestellen in onze woningen vervangen voor 2016. Ook hebben we vorig jaar bij meer dan zeventhonderd woningen het energielabel verbeterd. Dat varieerde van één labelstap bij kleinere, energetische verbeteringen zoals het vervangen van een cv-installatie, tot meer labelstappen bij renovatie.

## Renovatie

In 2012 hebben we een aantal renovatieprojecten opgestart; eind 2012 liepen er in totaal zes. Zoals renovatie van ons oudste bezit: de Dubbeltjespanden aan de Amsterdamse Mauritskade. In 2013 hebben we dit project afgerond. Alle bewoners hebben weer een mooi opgeknapte woning. Vlak voor de jaarwisseling zijn we ook gestart met de renovatie van de zorgboerderij Landlust in Diemen. Voor zorginstelling Cordaan ontwikkelen we hier een voorziening voor dagbesteding, samen met een woongebouw met 24 woningen. ◀



We hebben ons oudste bezit, de Dubbeltjeswoningen aan de Mauritskade, gerenoveerd. De fundering is vernieuwd, en de vochtproblemen zijn opgelost door centrale verwarming en mechanische ventilatie. De brandveiligheid en de riolering zijn nu helemaal in orde.

# De Key in het kort

## FEITEN EN CIJFERS OVER 2012

In Amsterdam verhuurden we door mutatie **4931** woningen in het sociale segment. Daarvan heeft **90,5%** een huurprijs lager dan € 562,-.

We boden in 2011 **2129** binnenlandse en **2881** internationale studenten een nieuw onderdak. Studenten van meer dan **80** verschillende nationaliteiten konden terecht in onze **1552** gemeubileerde short stay facilities.

We scoorden een **9,7** voor het dagelijks onderhoud dat we pleegden aan onze woningen en voldoen daarmee voor **het zesde jaar** op rij aan het MQM-kwaliteitslabel.

We gaven **€ 49 miljoen** uit aan onderhoud van onze huurwoningen.

We bouwden **467** nieuwe woningen. Hiervan zijn **350** woningen bestemd voor verhuur. We verkochten **386** woningen.

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

Van al onze woningen heeft **58%** een energielabel **C of hoger**.



# And the winner is ...

IN 2012 WERDEN VERSCHILLENDE BOUWPROJECTEN VAN DE KEY GENOMINEERD VOOR DIVERSE PRIJZEN. DAAR ZIJN WE TROTS OP! VIER KEER VIEL DE KEY DAADWERKELIJK IN DE PRIJZEN. HIERONDER: EEN BIJZONDERE NOMINATIE EN DRIE WINNENDE PROJECTEN.



## **WINNAAR GEURT BRINKGREVE RESTAURATIEPRIJS HET BLAAUWLAKENBLOK**

Voor het restaureren van het Blauwlabenblok, een historisch blok in hartje Amsterdam waar ooit lakenweverijen gevestigd waren, heeft De Geurt Brinkgreve Restauratieprijs gewonnen. De Vrienden van de

Amsterdamse Binnenstad (VVAB) kennen deze prijs jaarlijks toe aan een geslaagd restauratieproject dat van groot belang is voor de buurt of de stad.



## **WINNAAR GREEN BUILDING AWARD 2012 KINDERDAGVERBLIJF DE TOVERSTEEN**

Kinderdagverblijf de

Toversteen EigenwijZ in Diemen heeft in september de Green Building Award 2012 gewonnen. Het kinderdagverblijf won de award omdat het gebouw met zijn begroeide daken en gevels, de lage temperatuur van de verwarming en veel houtbouw voldoet aan alle criteria van duurzaam bouwen.

## **WINNAAR FSC KETEN AWARD BREDE SCHOOL FIEP WESTENDORP**

Brede School Fiep Westendorp, gevestigd in multifunctioneel gebouw Sint Jan de Doper, heeft in 2012 de FSC

Keten Award gewonnen. Het schoolgebouw in de Amsterdamse Delflandpleinbuurt kenmerkt zich door een groene gevel en natuurlijke materialen, waaronder hout uit verantwoord beheerde bossen (FSC-hout).

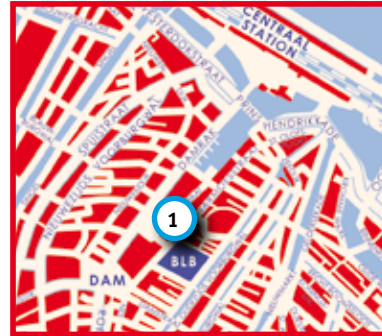


## **GENOMINEERD VOOR DE AMSTERDAMSE ARCHITECTUURPRIJS DE KEYZER**

Multifunctioneel gebouw De Keyzer was een van de drie projecten van De Key die in 2012 een nominatie in de wacht sleepten voor de Amsterdamse Architectuurprijs. Deze prijs wordt jaarlijks toegekend aan de architect en opdrachtgever van een in het voorafgaande jaar gerealiseerd project dat volgens de jury boven alle andere uitsteekt.



IN HET CENTRUM VAN AMSTERDAM LIGT HET BLAAUWLAKENBLOK, EEN VAN DE OUDSTE STUKKEN BEBOUWING IN DE HOOFDSTAD. HET BLOK DATEERT UIT DE 13DE EEUW EN DANKT ZIJN NAAM AAN DE OUDE LAKENVERVERIJEN DIE ER OOIET GEVESTIGD WAREN. VANAF 1995 HEEFT DE KEY HET BLAAUWLAKENBLOK GERESTAUREERD; IN 2012 WERD HET PROJECT OPGELEVERD. HET BLOK IS DE MOEITE VAN HET ONTDEKKEN WAARD. EEN WANDELING LANGS PURE AMSTERDAMSE HISTORIE.



# Een wandeling langs het Blauwklakenblok

1



## 'HET BLAEUWE LAECKEN'

Vanaf de 14de eeuw werd op het binnenterrein en in de omgeving van het blok 'laken' (geweven wollen stof) bewerkt en geverfd. Een van de ververijen heette 'het Blaeuwe Laecken'. Nu het restauratieproject van het Blauwklakenblok is voltooid, bestaat het Blauwklakenblok uit 108 woningen en 38 ateliers en bedrijfsruimtes.

2

## WONING MET LUCHTBRUG

Het oppervlak in het pand aan de linkerzijde van de toegang was te klein voor één woning. Bovendien zou een balkon aan die kant het licht uit de steeg weghouden. Daarom werd een luchtbrug gebouwd tussen de kamers van één woning. Nummer 41 heeft links één kamer en aan de rechterzijde twee kamers en een balkon.



3

## VECHTEN TEGEN DE BIERKAAY

Bier was van de 14de tot de 16de eeuw een van de belangrijkste handelsproducten van de stad. De kade van de Oudezijds Voorburgwal, van de Sint Jansstraat tot voorbij de Oude Kerk, was een 'bierkaay'. Hier werden biervaten gelost. De sjouwers van de vaten stonden bekend als ruig volk. Vechten tegen de mannen van de bierkaay was af te raden.



4



## DAMAST

De Key gaf voor deze plek de opdracht om een praktische, flexibele, betaalbare en duurzame sociale huurwoning te bouwen. Bureau Abbink X de Haas architectures

ontwierp de woning als een 'witte schatkist met een gesluisde façade'. Kunstenaar Chris Kabel voorzag de sluis van een beeld, opgebouwd uit geperforeerde aluminium platen. Het kunstwerk, dat de naam 'Damast' kreeg, is te zien vanuit de Warmoesstraat en als de stegen worden opengesteld.



## ENGELENBURG

Het pand dat in de 16de eeuw op deze plek stond, heette Engelenburg ('Inghelenborch'). In dit pand woonde van 1518 tot 1532 de eerste Amsterdamse drukker en belangrijk uitgever Pieterz. Een latere bewoner was lakenkoper Govert Dircksz Wuytiers (1548-1615) die dicht bij zijn handel woonde.

5



6



## MUSSENDAK

Het dak van een 17de eeuws rijksmonument aan de Oudezijds Voorburgwal nr. 128 moest vanwege restauratie gesloopt en herbouwd worden. Op dat dak leefde een van de twee mussenkolonies die de binnenstad bevolken. Om de ongeveer vijftig mussen een nieuwe omgeving te bieden, was een deel van het oude, vertrouwde dak, op het binnenterrein van de Zwartlakensteeg, op een steiger nagemaakt.



8

## SASKIA'S GRAF

Onder de vloer van de Oude Kerk zijn 340 graven. Een van de graven is van Saskia van Uylenburgh, de vrouw van Rembrandt. Eenmaal per jaar, op 9 maart om 8.39 uur precies, valt er een streep zonlicht op haar graf. Er is dan een feestelijke bijeenkomst in de kerk met ontbijt, muziek en toespraken.



9

## VERSIERDE HIJSBALKEN

Typisch Amsterdams zijn hijsbalken, zoals ook te zien op Sint Jansstraat 57. Hijsen was noodzakelijk: goederen via de trappen transporteren was niet mogelijk. De trappen waren smal en hadden bovendien vaak een draaiing. Er zijn in de binnenstad hijsbalken in alle vormen en maten: simpel en functioneel, met mannen- en vrouwenhoofden, versierd met dolfinen, leeuwen en drakenkoppen, in sobere uitvoering of met rijkversierde kappen.



10

## ADMIRAAL TROMP

Dit pand is in 1733 gebouwd. Het heeft een klokgevel in de Lodewijk XIV-stijl. Op het deurstuk staat admiraal Cornelis Tromp (1629-1690), zoon van de beroemde zeevaarder Maarten Harpertz. Hij staat in een heldenpose en draagt een pantser met dijsstukken. Globe, commandostaf, een half uitgerolde zeekaart bij de hand. Personeel reikt hem de helm aan.



De volledige wandeling langs het Blaauwlablok vindt u op [www.blaauwlablok.nl](http://www.blaauwlablok.nl). De wandelroute leidt langs negentien locaties. Uw smartphone is daarbij uw reisgids: door de QR-codes op de panden te scannen, komt u bij interessante informatie over de desbetreffende plek.

7



## PROSTITUTIE

Rond de Oude Kerk en de Oudezijds Voorburgwal vond vanaf de vroegste geschiedenis prostitutie plaats. Een verordening uit 1413 maakte melding van openbare bordelen en rendez-voushuizen in de stad. Tegenwoordig strijdt het gemeentebestuur van Amsterdam tegen misstanden in de prostitutie. In februari 2011 is besloten het aantal raambordelen te verminderen en een deel van de vrijgekomen ruimten een nieuwe bestemming te geven.

# Huishoudboekje

## De Key is financieel

ONZE INGEZETTE KOERS EN ALLES WAT WE DOEN OM KOSTEN TE BESPAREN HEEFT SUCCES: IN 2012 IS ONZE FINANCIËLE POSITIE VERDER VERSTEVIGD.

KENGETALLEN (ENKELVOUDIG)	2012	2011
<b>GEGEVENS WONINGBEZIT</b>		
<b>Mutaties in bezit</b>		
Uitruil Far west	3.381	-
Oplevering	583	566
Aankoop	10	25
Verkoop	-391	-134
Sloop	-	-45
Overig	154	-233
<b>Totaal</b>	<b>3.429</b>	<b>179</b>

Op verschillende manieren hebben we in 2012 onze kosten verminderd. Zo zijn we efficiënter gaan werken. Daarnaast hebben we onze pensioenregeling versoerd en enkele projecten overgedragen aan andere partijen. In totaal hebben we in 2012 vijf miljoen euro bespaard op de kosten van onze organisatie. Tegelijkertijd hebben we ook meer verdiend, doordat we meer woningen hebben verkocht dan in 2011.

### Onderhoud en nieuwbouw

Dankzij onze gezonde financiën hebben we meer kunnen besteden aan woningonderhoud dan in 2011 (49 miljoen euro tegenover 36 miljoen euro). En we hebben een deel van onze leningen kunnen aflossen. Dat maakt ons financieel sterker. En geeft ons ook ruimte om nieuwe leningen voor projecten af te sluiten.

### Gezonde financiën: een must

Een gezonde financiële situatie is een must. We krijgen komende jaren te maken met allerlei extra financiële verplichtingen zoals bijvoorbeeld de verhuurdersheffing die de regering oplegt. Ook moeten we collega-corporaties in financiële nood steunen. Bovendien zijn de economische vooruitzichten ongunstig.



### BEDDEN IN VERZORGINGSHUIZEN

2012	282
2011	282

KENGETALLEN (ENKELVOUDIG)	2012	2011
<b>HUURPRIJS</b>		
<b>% zelfstandige woningen naar netto huurprijs</b>		
Woningen met een huurprijs tot €423,42	48%	54%
Woningen met een huurprijs €423,42 - €561,98	36%	35%
Woningen met een huurprijs €561,98 - €664,66	10%	7%
Woningen met een huurprijs boven €664,66	6%	4%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

KENGETALLEN (ENKELVOUDIG)	2012	2011
<b>GEGEVENS WONINGBEZIT</b>		
<b>Aantal verhuureenheden</b>		
Woningen en woongebouwen	28.594	26.157
Onzelfstandige eenheden	4.242	4.416
Garages/parkeerplekken	3.450	2.707
Winkels/bedrijfspanen	1.562	1.207
Bedden in verzorgingshuizen	282	282
Overig	219	151
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>38.349</b>	<b>34.920</b>



### VERHUUREENHEDEN

2012	38.349
2011	34.920



### GARAGES/ PARKEERPLEKKEN

2012	3.450
2011	2.707



# weer sterker

## Onze plannen

Vanwege alle ontwikkelingen zullen we, net als in 2013, ook de komende jaren de huren verhogen. We ontkomen daar niet aan, willen we financieel gezond blijven en onze doelstellingen bereiken. Met onze aftoppingsregelingen proberen we daarbij wel de laagste inkomens te ontzien. Verder blijven we onderzoeken waar we nog efficiënter kunnen werken en onze kosten verder kunnen verlagen. Natuurlijk staat zorgen voor goed en betaalbaar wonen daarbij altijd voorop.

## Waardering tegen marktwaarde

In de jaarrekening 2012 gebruikten we voor het eerst als waarderingsgrondslag van ons woningbezit de marktwaarde in verhuurde staat. We kiezen deze nieuwe manier, omdat we een reëel beeld willen hebben van de waarde ons bezit en onze maatschappelijke bijdrage. Tot en met 2011 was ons vastgoed op bedrijfswaarde gewaardeerd.

## JAARREKENING 2012

x € 1.000	MARKTWAARDE	BEDRIJFSWAARDE
Exploitatieresultaat	33.152	33.152
Verkoopresultaat	-1.178	8.082
Onrendabele investeringen	11.841	21.514
Mutatie actuele waarde	-57.935	151.686
Vennootschapsbelasting	5.382	-13.406
Resultaat deelnemingen	-17.960	-11.309
	<b>-26.698</b>	<b>189.719</b>

Doordat de huizenprijzen lager zijn dan voorheen, is de 'marktwaarde in verhuurde staat' van ons bezit € 58 miljoen gedaald. En mede daardoor komt ons jaarresultaat uit op een verlies van bijna € 27 miljoen.

Het belangrijkste is echter ons exploitatieresultaat. En dat zit goed. Op een exploitatieresultaat van € 33 miljoen mogen we trots zijn. Dit resultaat is robuust en De Key kan haar inspanningen voor goed en betaalbaar wonen hierdoor in de toekomst op een hoog niveau houden.

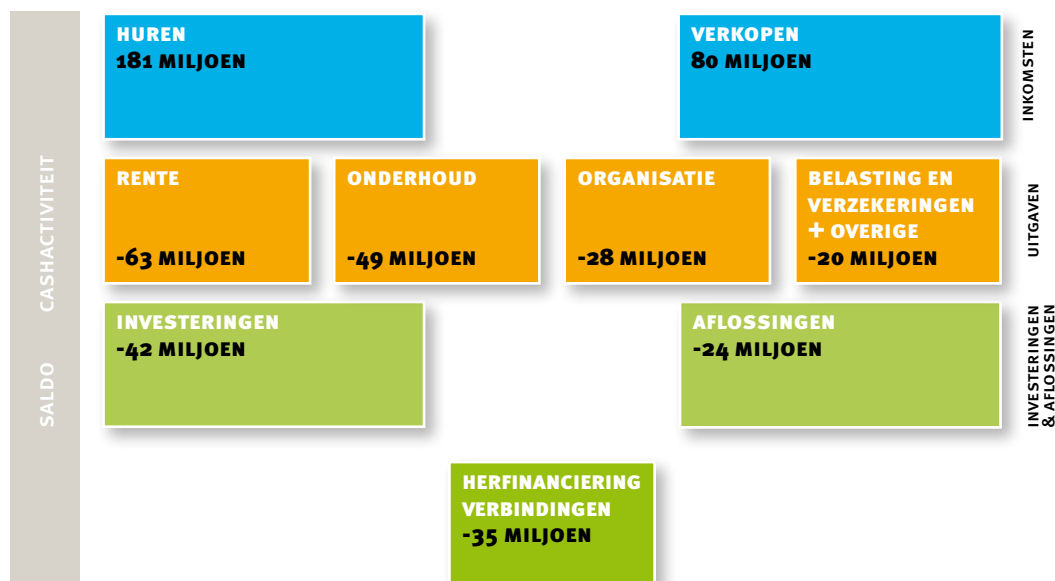
MUTATIEGRADEN VERHUUR*	2012	2011
Mutatiegraad sociale huur	4,1%	5,1%
Mutatiegraad binnenlandse studenten	38,5%	34,4%
Mutatiegraad buitenlandse studenten	180,5%	218,3%
Mutatiegraad vrije sector	34,5%	29,6%
Mutatiegraad parkeren	8,8%	11,1%
Mutatiegraad bedrijfszonnroerend goed	8,5%	8,1%

HUURDERVING*	2012	2011
Huurderving sociale verhuur	-1,50%	-1,20%
Huurderving binnenlandse studenten	-3,50%	-3,80%
Huurderving buitenlandse studenten	0,00%	0,00%
Huurderving vrije sector**	-7,5%	-5,60%
Huurderving parkeren**	-23,60%	-21,70%
Huurderving bedrijfszonnroerend goed	-4,30%	-3,70%

\* dervingpercentages 2011 exclusief Far West

\*\* exclusief de derving als gevolg van verlate oplevering Kameleon

## INKOMSTEN & UITGAVEN 2012



In 2012 heeft De Key met de huurinkomsten en verkoopopbrengsten de exploitatie- en renteuitgaven gedekt, de investeringen gedragen en een deel van de leningen afgelost. Het resterend saldo is ingezet voor de herfinanciering van de verbindingen.

# BEDANKT VOOR DE SAMENWERKING

**DE KEY HEFT OOK IN 2012 WEER MET VEEL PARTIJEN  
SAMENGEWERKT. WE KOESTEREN DEZE SAMENWERKING  
OMDAT WE ALLEEN HIERDOOR ERVOOR KUNNEN  
ZORGEN DAT ONZE HUURDERS GOED EN BETAALBAAR  
KUNNEN WONEN.  
DANK VOOR ALLE INSPANNINGEN!**